

Số: 3354 /SXD-QLHT

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày 14 tháng 5 năm 2025

V/v 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

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

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 02/2025/TTr-PVT ngày 07/5/2025 của Quý Công ty trình 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 *(Mã hồ sơ H06.16-250507-0003 tiếp nhận ngày 07/5/2025)*.

Ngày 14/5/2025, Sở Xây dựng nhận được văn bản số 150/2025/CV-PVT của Quý Công ty về việc cập nhật, bổ sung nội dung Tờ trình số 02/2025/TTr-PVT ngày 07/5/2025.

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

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 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;

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 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 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;

Căn cứ Thông tư 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 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;

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

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 Hạ tầng kỹ thuật (*không bao gồm trạm biến áp, tuyến đường dây*) 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 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

- Hạng mục công trình trình thẩm định: Hạ tầng kỹ thuật (*không bao gồm trạm biến áp, tuyến đường dây*).

**2. Nhóm dự án:** Dự án nhóm A. Loại công trình: Công trình Hạ tầng kỹ thuật, cấp II. Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: 50 năm.

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

### **4. Tên Chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ**

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

- Địa chỉ trụ sở: 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:** Tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

**6. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng dự án do Chủ đầu tư trình theo Tờ trình số 02/2025/TTr-PVT:** 34.994.730.879.812 đồng (*Ba mươi bốn ngàn, chín trăm chín mươi bốn tỷ, bảy trăm ba mươi triệu, tám trăm bảy mươi chín ngàn, tám trăm mười hai đồng*); trong đó giá trị tổng mức đầu tư xây dựng hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật (*không bao gồm trạm biến áp, tuyến đường dây*) thuộc dự án khoảng: 1.572.135.724.481 đồng (*Một ngàn, năm trăm bảy mươi hai tỷ, một trăm ba mươi lăm triệu triệu, bảy trăm hai mươi bốn ngàn, bốn trăm tám mươi một đồng*).

**7. Nguồn vốn đầu tư:** Vốn khác (*Vốn tự có và vốn do chủ đầu tư huy động hợp pháp theo quy định của pháp luật*).

**8. Tiến độ thực hiện dự án; phân kỳ đầu tư (nếu có); thời hạn hoạt động của dự án**

8.1. Tiến độ thực hiện dự án (Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 0383665666 do Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 12/5/2025, chứng nhận nhà đầu tư Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu) như sau:

- Giai đoạn 1 (60 tháng): (1) Hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư, xây dựng, các thủ tục về đất đai có liên quan đến toàn bộ dự án (nếu có); (2) Xây dựng hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án; (3) Xây dựng hạng mục nhà ở xã hội; (4) Xây dựng hạng mục công viên nước; (5) Xây dựng hạng mục nhà ở thương mại chung cư; (6) Xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, công

trình dịch vụ công cộng đơn vị ở; (7) Xây dựng một phần nhà ở thương mại liền kề, nhà ở thương mại biệt thự, công trình thương mại dịch vụ cao tầng, thấp tầng; (8) Xây dựng hạng mục công trình khách sạn, thương mại dịch vụ ven biển, được chia thành 02 nhóm công việc:

+ (8.1) Hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư, xây dựng, các thủ tục về đất đai có liên quan đến toàn bộ dự án (nếu có); (8.2) Xây dựng hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án; (8.3) Xây dựng hạng mục nhà ở xã hội; (8.4) Xây dựng hạng mục nhà ở thương mại chung cư (8.5) Xây dựng nhà ở thương mại liền kề (8.6) Xây dựng một phần nhà ở thương mại biệt thự (các lô đất từ OBD 01 đến OBD04; các lô đất từ OBS01-OBS07 theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt) thực hiện trong 40 tháng.

+ Các hạng mục còn lại của giai đoạn 1, thực hiện trong 20 tháng.

- Giai đoạn 2 (36 tháng): Hoàn thành các hạng mục nhà ở thương mại liền kề, nhà ở thương mại biệt thự, công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở, công trình thương mại dịch vụ cao tầng, thấp tầng, thương mại dịch vụ ven biển, công trình khách sạn; hoàn thành các thủ tục kết thúc xây dựng dự án.

8.2. Thời hạn hoạt động của dự án: Theo Quyết định số 3230/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND tỉnh là 50 năm (kể từ ngày được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định giao đất, cho thuê đất).

## **9. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng**

- QCVN 07:2023/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- QCVN 02:2022/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;

- QCVN 03:2022/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;

- QCVN 41:2024/BGTVT – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ;

- QCVN 01:2020/BCT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện;

- QCVN 10:2024/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng;

- TCVN 4054:2005 – Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô;

- TCVN 2737:2023 – Tải trọng và tác động – Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 5574:2018 – Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép – Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 5575:2012 – Kết cấu thép – Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 9362:2012 – Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;

- TCVN 9379:2012 – Kết cấu xây dựng và nền – Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 9346:2012 – Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép – Yêu cầu bảo vệ chống ăn mòn trong môi trường biển;
- TCXDVN 333:2005 – Chiều sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXDVN 259:2001 – Tiêu chuẩn chiều sáng nhân tạo đường phố, quảng trường đô thị;
- TCVN 13606:2023 – Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9257:2012 – Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 8791:2018 – Sơn tín hiệu giao thông – Vật liệu kẻ đường phản quang nhiệt dẻo - Yêu cầu kỹ thuật, phương pháp thử, thi công và nghiệm thu;
- TCVN 9206:2012 – Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9207:2012 – Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 13606:2023 – Cấp nước, mạng lưới đường ống và công trình;
- TCVN 4513:1988 – Cấp nước bên trong công trình – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 7957:2023 – Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế;
- Một số quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành khác có liên quan.

#### **10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật**

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục giao thông, san nền, thoát nước mưa: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương;
- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc: Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam (CDC).

**11. Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở:** Công ty TNHH Kiến trúc Vũng Tàu.

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

## **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 3230/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu 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 Bà Rịa – Vũng Tàu sửa đổi, bổ sung Quyết định số 3230/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

- Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng 597.475,7m<sup>2</sup> đất tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu, 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 cấp lần đầu ngày 12/5/2025, chứng nhận nhà đầu tư Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu;

- Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu 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.

#### **b) Các văn bản về môi trường, phòng cháy chữa cháy**

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 102/TD-PCCC ngày 07/5/2025 do Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ – Công an tỉnh cấp cho hạng mục Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

- Quyết định số 320/QĐ-SNNMT ngày 14/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường 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.

#### **c) Các văn bản thỏa thuận 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 đầu 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.

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất, địa hình;
- Thuyết minh thiết kế cơ sở; Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi;
- Bản vẽ thiết kế cơ sở hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật (*không bao gồm trạm biến áp, tuyến đường dây*) đã được thẩm tra;
- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật (*không bao gồm trạm biến áp, tuyến đường dây*) thuộc dự án số 12/2025/BCTT ngày 07/5/2025 của Công ty TNHH Kiến trúc Vũng Tàu.

## **3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu**

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

- 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, có hiệu lực đến ngày 26/12/2032;

- 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, có hiệu lực đến ngày 21/01/2027;

- Chủ trì khảo sát địa hình: Ông Bùi Xuân Tiến có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00054377 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 13/6/2024, có hiệu lực đến ngày 13/6/2029;

b) Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án:

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục giao thông, san nền, thoát nước mưa: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương.

- + Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức số DNA-00001935 do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/10/2022, có hiệu lực đến ngày 21/5/2029;

- + Chủ nhiệm thiết kế: Ông Phan Nhật Trường có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số DNA-00030696 do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/10/2023, có hiệu lực đến ngày 11/10/2028;

- + Chủ trì thiết kế giao thông, san nền: Ông Nguyễn Nho Sĩ có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số DNA-00150663 do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/8/2022, có hiệu lực đến ngày 03/8/2027;

- + Chủ trì thiết kế thoát nước mưa: Bà Thái Kiều Chinh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00025450 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 08/9/2020, có hiệu lực đến ngày 08/09/2025.

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi phân cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng thông tin liên lạc: Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam (CDC).

+ Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức số BXD-00000612 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 11/02/2022, có hiệu lực đến ngày 11/02/2032;

+ Chủ trì thiết kế hệ thống cấp, thoát nước thải: Ông Nguyễn Văn Tiến có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00077863 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2020, có hiệu lực đến ngày 29/12/2025;

+ Chủ trì thiết kế hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc: Ông Phạm Ngọc Dương có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019657 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 01/02/2023, có hiệu lực đến ngày 01/02/2028.

c) Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án: Công ty TNHH Kiến trúc Vũng Tàu.

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức số BRV-00006416 do Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 14/12/2022, có hiệu lực đến ngày 14/12/2032;

- Chủ trì thẩm tra giao thông: Ông Nguyễn Thanh Nhật có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BRV-00120111 do Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 19/5/2021, có hiệu lực đến ngày 19/5/2026;

- Chủ trì thẩm tra cấp – thoát nước: Ông Tô Huy có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BRV-00174287 do Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/8/2023, có hiệu lực đến ngày 08/8/2028;

- Chủ trì thẩm tra hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc: Ông Trương Văn Thảo có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BRV-00144429 do Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20/5/2022, có hiệu lực đến ngày 20/5/2027.

### **III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH**

#### **1. Tổng thể mặt bằng dự án**

Dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu gồm các hạng mục công trình khu nhà ở bao gồm: Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở chung cư và nhà ở xã hội; khu dịch vụ du lịch tổng hợp bao gồm: Các công trình khách sạn, công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng, công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng, công viên nước,...; Khu công trình công cộng bao gồm: Trường mầm non, trường tiểu học, trung học cơ sở, trạm y tế, nhà văn hoá, trụ sở khu phố, chợ, công viên cây xanh, thể dục thể thao, đất giao thông, bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng trên khu đất có tổng diện tích 960.878,2m<sup>2</sup> (không bao gồm phần diện tích 5.515m<sup>2</sup> chưa hoàn tất công tác

bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định 7179/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2024 và được đính chính nội dung tại Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2024 được UBND thành phố Vũng Tàu xác định tại văn bản số 12947/UBND-VP ngày 26 tháng 11 năm 2024), với cơ cấu sử dụng đất toàn khu như sau:

**Bảng 1.** Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất (theo Chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 3230/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 và Quyết định số 205/QĐ-UBND ngày 24/01/2025)

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Tổng diện tích đất thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết TL 1/500</b>	<b>966.393,2</b>	<b>100,0</b>
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>412.463,5</b>	<b>42,68</b>
1	Đất nhà ở	238.859,0	24,72
1.1	Đất nhà ở liền kề	24.609,0	2,55
1.2	Đất nhà ở biệt thự	139.567,2	14,44
1.3	Đất nhà ở chung cư	74.682,8	7,73
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	50.210,3	5,20
2.1	Đất y tế	509,4	0,05
2.2	Đất giáo dục (Trường THCS, tiểu học, mầm non)	29.499,4	3,05
2.3	Đất văn hóa	18.180,8	1,89
2.4	Đất thương mại	2.020,7	0,21
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	26.484,4	2,73
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	3.000,6	0,31
5	Giao thông (nội khu đơn vị ở)	93.909,2	9,72
5.1	Đất sân đường	3.843,9	
5.2	Giao thông	90.065,3	
<b>II</b>	<b>Đất dịch vụ - du lịch</b>	<b>356.414,8</b>	<b>36,88</b>
1	Đất công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng	47.262,0	4,89
2	Đất công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng	21.072,5	2,18
2.1	Đất công trình dịch vụ	3.986,7	
2.2	Đất công trình dịch vụ	6.250,3	
2.3	Đất công trình dịch vụ	6.963,0	
2.4	Đất công trình dịch vụ	3.872,5	
3	Đất công trình dịch vụ (Khách sạn cao tầng, dịch vụ, hội nghị, nhà hàng,...)	74.666,4	7,73
3.1	Đất công trình dịch vụ	11.942,6	
3.2	Đất công trình dịch vụ	11.055,6	
3.3	Đất công trình dịch vụ	51.668,2	
4	Đất công trình dịch vụ (Công viên nước)	148.915,2	15,41
5	Đất bãi đỗ xe	15.986,9	1,65



6	Giao thông (nội khu du lịch)	48.511,8	5,02
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh, giao thông, bãi đỗ xe đô thị (theo QHPK 1613)</b>	<b>197.514,9</b>	<b>20,44</b>
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	63.902,1	6,61
2	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	9.312,0	0,97
3	Đường giao thông	90.451,3	9,36
4	Đất bãi đỗ xe (đô thị)	33.849,5	3,50
<b>B</b>	<b>Tổng diện tích đất chưa hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng</b>	<b>5.515</b>	<b>0,57</b>
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>422,4</b>	
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh, giao thông, bãi đỗ xe đô thị (theo QHPK 1613)</b>	<b>5.092,6</b>	
<b>C</b>	<b>Tổng diện tích đất thực hiện dự án theo chủ trương đầu tư được duyệt (C = A – B)</b>	<b>960.878,2</b>	<b>99,43</b>

Ranh giới vị trí khu đất để thực hiện dự án cụ thể như sau:

- Phía Tây Bắc: Giáp đường 3 tháng 2;
- Phía Đông Nam: Giáp đường R1 và các dự án lân cận (Khu du lịch Vũng Tàu Regency, Khu du lịch Biển xanh);
- Phía Đông Bắc: Giáp đường D10 và đường D12;
- Phía Tây Nam: Giáp dự án Khu du lịch Vũng Tàu Regency và dự án Khu nhà ở, khách sạn Hodeco Seavillage.

## 2. Phương án thiết kế hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật

### 2.1. Hệ thống giao thông, san nền

a) Hệ thống giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại chính là tuyến đường 3 tháng 2 giáp dự án có lộ giới rộng 43m.
- Đường giao thông nội bộ với vận tốc thiết kế:  $V_{tk} = 20-30$  km/h, các tuyến đường có độ dốc ngang mặt đường 2%, 2 mái, độ dốc ngang vỉa hè 2%, mặt đường phủ bê tông nhựa nóng cấp cao A1, Modun đàn hồi yêu cầu Eyc  $\geq 120$  Mpa.
- Các tuyến đường trong dự án có quy mô, chỉ tiêu kỹ thuật cụ thể như sau:

**Bảng 2.** Bảng thông số đường giao thông

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Mặt cắt ngang (m)			Lộ giới (m)	Ghi chú
				Mặt đường	Vỉa hè	Dải phân cách		
1	Đường 3 Tháng 2	1-1	0	28	2x5	5	43	
2	Đường Hàng Điều (đường D10)	2-2	414,41	24	2x6	14	50	

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Mặt cắt ngang (m)			Lộ giới (m)	Ghi chú
				Mặt đường	Via hè	Dải phân cách		
3	Đường N2	6A-6A	1.725,23	8	2x4	0	14	
4	Đường N2A	7-7	108,54	7	2x4	0	15	
5	Đường N2B	7-7	166,2	7	2x4	0	15	
6	Đường N2C1	7-7	416,75	7	2x4	0	15	
7	Đường N2C2	7-7	782,25	7	2x4	0	15	
8	Đường N2C3	7-7	233,59	7	2x4	0	15	
9	Đường N2D1	7-7	419,49	7	2x4	0	15	
10	Đường N2D2	7-7	354,62	7	2x4	0	15	
11	Đường N2E	7-7	307,24	7	2x4	0	15	
12	Đường N2F	7-7	164,94	7	2x4	0	15	
13	Đường N6	3-3	1.673,49	17	2x5	0	27	<i>Trong đó có 80,2m thuộc phần đất chưa hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.</i>
14	Đường N6A1	7-7	354,44	7	2x4	0	15	
15	Đường N6A2	7-7	376,52	7	2x4	0	15	
16	Đường N6C	4-4	785,11	14	2x4	0	22	
17	Đường N6B	8-8	162,39	7	2x3	0	13	
18	Đường N6D	8-8	105	7	2x3	0	13	
19	Đường N6E	5-5	162,39	10,5	2x4	0	18,5	
20	Đường N6F	8-8	105	7	2x3	0	13	
21	Đường N6G	8-8	105	7	2x3	0	13	
22	Đường N6H	7-7	155,95	7	2x4	0	15	
23	Đường N6I	8-8	114,4	7	2x3	0	13	
24	Đường N6K	5-5	165,55	10,5	2x4	0	18,5	
25	Đường N6L	8-8	109,5	7	2x3	0	13	
26	Đường N6M	8-8	180,73	7	2x3	0	13	
27	Đường D6	6-6	202,86	8	2x4	0	16	
28	Đường D6A	7-7	153,72	7	2x4	0	15	
29	Đường D7	6-6	221,46	8	2x4	0	16	<i>Trong đó có 206m thuộc phần đất chưa hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.</i>
30	Đường D7A	4-4	479,06	14	2x4	0	22	
		7-7	168,81	7	2x4	0	15	

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Mặt cắt ngang (m)			Lộ giới (m)	Ghi chú
				Mặt đường	Via hè	Dải phân cách		
31	Đường D7B	8-8	291,22	7	2x3	0	13	
32	Đường D7C	7-7	633,13	7	2x4	0	15	
33	Đường D7D	7-7	225,96	7	2x4	0	15	
34	Đường D7E	7-7	225,87	7	2x4	0	15	
35	Đường D7F	7-7	478,43	7	2x4	0	15	
36	Đường D7G	8-8	172,21	7	2x3	0	13	
37	Đường D7H	7-7	208,18	7	2x4	0	15	
38	Đường D7I	8-8	299,79	7	2x3	0	13	
39	Đường D7L	7-7	210,66	7	2x4	0	15	
40	Đường D7K	7-7	214,22	7	2x4	0	15	
41	Đường R1	9-9	0	10	0	0	10	

- Tổ chức an toàn giao thông: Xây dựng hoàn thiện hệ thống tổ chức và an toàn giao thông theo đúng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2024/BGTVT, TCVN 7887:2018 – Tiêu chuẩn quốc gia về màng phản quang dùng cho báo hiệu đường bộ, TCVN 8791:2018 - Tiêu chuẩn quốc gia về sơn tín hiệu giao thông;

- Kết cấu áo đường: kết cấu mặt đường nhựa nóng cấp cao A1. Kết cấu từ trên xuống dưới của các loại như sau:

+ Loại 1:  $E_{yc} > 120\text{Mpa}$ : Bê tông nhựa nóng C12,5, dày 4cm; nhựa bóm dính  $0,5\text{kg/m}^2$ ; Cấp phối đá dăm loại I,  $D_{\text{max}} = 25\text{mm}$ , dày 15cm,  $K \geq 0,98$ ; Cấp phối đá dăm loại II,  $D_{\text{max}} = 37,5\text{mm}$ , dày 18cm,  $K \geq 0,98$ ; nền hạ đầm chặt  $K \geq 0,95$ ;

+ Loại 2:  $E_{yc} > 130\text{Mpa}$ : Bê tông nhựa nóng C12,5, dày 4cm; nhựa bóm dính  $0,5\text{kg/m}^2$ ; Bê tông nhựa nóng C19, dày 6cm; nhựa bóm dính  $1\text{kg/m}^2$ ; Cấp phối đá dăm loại I,  $D_{\text{max}} = 25\text{mm}$ , dày 18cm,  $K \geq 0,98$ ; Cấp phối đá dăm loại II,  $D_{\text{max}} = 37,5\text{mm}$ , dày 18cm,  $K \geq 0,98$ ; nền hạ đầm chặt  $K \geq 0,95$ ;

+ Loại 3:  $E_{yc} > 140\text{Mpa}$ : Bê tông nhựa nóng C12,5, dày 4cm; nhựa bóm dính  $0,5\text{kg/m}^2$ ; Bê tông nhựa nóng C19, dày 6cm; nhựa bóm dính  $1\text{kg/m}^2$ ; Cấp phối đá dăm loại I,  $D_{\text{max}} = 25\text{mm}$ , dày 20cm,  $K \geq 0,98$ ; Cấp phối đá dăm loại II,  $D_{\text{max}} = 37,5\text{mm}$ , dày 20cm,  $K \geq 0,98$ ; nền hạ đầm chặt  $K \geq 0,95$ ;

+ Loại 4:  $E_{yc} > 155\text{Mpa}$ : Bê tông nhựa nóng C12,5, dày 5cm; nhựa bóm dính  $0,5\text{kg/m}^2$ ; Bê tông nhựa nóng C19, dày 7cm; nhựa bóm dính  $1\text{kg/m}^2$ ; Cấp phối đá dăm loại I,  $D_{\text{max}} = 25\text{mm}$ , dày 18cm,  $K \geq 0,98$ ; Cấp phối đá dăm loại II,  $D_{\text{max}} = 37,5\text{mm}$ , dày 37cm,  $K \geq 0,98$ ; nền hạ đầm chặt  $K \geq 0,95$ .

- Kết cấu bó vỉa, vỉa hè, dải phân cách:

+ Kết cấu bó vỉa phân cách bằng bê tông B22,5, lớp móng bê tông B12,5

dày 10cm, liên kết cấu kiện bó vỉa với móng bằng vữa xi măng M10;

+ Vỉa hè đối với khu vực người đi bộ, xe máy gồm các lớp bê tông B15 dày 8cm trên nền đất đầm chặt  $K \geq 0,90$ , vữa xi măng M7,5 dày 2cm, lớp vật liệu hoàn thiện dày 3cm;

+ Bó vỉa, vỉa hè được thiết kế các lối lên xuống và các dải dẫn hướng dành cho người khuyết tật tiếp cận, sử dụng.

b) San nền:

- Giải pháp san nền: Thiết kế san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, tuân thủ cao độ nền không chế theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của các trục đường giao thông trong khu quy hoạch, đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng;

- Cao độ san nền cho dự án  $H_{sn} = 2,75m \div 3,65m$ , thấp dần từ phía biển về đường 3 tháng 2, cụ thể:

+ Đối với khu vực có cao độ nền tự nhiên  $H \geq 2,75m$ , bám sát theo nền hiện trạng, giảm khối lượng san lấp;

+ Đối với khu vực có cao độ nền tự nhiên  $H < 2,75m$ , cần đắp nền đến cao độ không chế nền xây dựng và giảm dốc dọc đường tối thiểu.

- Vật liệu san nền: Tận dụng tối đa khối lượng đất đào trong dự án và khối lượng đất san lấp còn thiếu sử dụng vật liệu san lấp bằng cát hoặc đất san nền tùy thuộc theo tình hình nguồn vật liệu địa phương tại thời điểm thực hiện dự án;

- Khu vực đất đắp phải đắp theo từng lớp và lu lèn đạt độ chặt  $K \geq 0,90$  (riêng vị trí nền đường phải đạt độ chặt  $K \geq 0,95$ );

- Dọn dẹp mặt bằng, đào bỏ các vật liệu không phù hợp trước khi san nền (đào hoặc đắp);

- Phần vật liệu không phù hợp được vận chuyển đi theo đúng quy định, đảm bảo phù hợp với ĐTM được duyệt.

## **2.2. Hệ thống thoát nước mưa**

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới và riêng biệt với nước thải sinh hoạt, nước mưa thu về các tuyến cống chính chạy dọc theo đường giao thông sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa chung tại 06 điểm xả tại các hố ga D6-08, D6-19, N6-16, N6-34, X1, X2 đảm bảo theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được duyệt (đầu nối hệ thống thoát nước mưa cho dự án đã được Sở Xây dựng có ý kiến tại văn bản số 3116/SXD-QLHT ngày 08/5/2025);

- Các tuyến thoát nước mưa dự kiến xây dựng bằng cống BTCT được thiết kế nằm trong phân lộ giới đường, cống tròn có tiết diện từ D400mm đến D1500mm;

- Hướng thoát nước: Tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được duyệt. Độ dốc dọc cống theo hướng dốc dọc đường, tránh trường hợp ngược dốc nảy sinh đào sâu chôn cống, độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ ;

- Hồ ga thu, ga thăm bằng BTCT, được bố trí theo các tuyến cống với khoảng cách theo thiết kế.

### **2.3. Hệ thống thoát nước thải**

- Tổng lượng nước thải cần xử lý khu vực dự án theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt là 7.335 m<sup>3</sup>/ngày-đêm;

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải được xử lý cục bộ tại các công trình bằng bể tự hoại, thu gom bằng các tuyến cống dẫn về các trạm xử lý nước thải.

- Cống thoát nước thải tự chảy sử dụng cống HDPE có đường kính D300, D400, kết hợp trạm bơm chuyển bậc và ống có áp bằng HDPE để thu gom nước thải rồi dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ của dự án đặt tại ô đất Hạ tầng phía Đông Bắc dự án;

- Nước thải sau khi được xử lý đầu ra đạt quy định Cột A, QCVN 14:2008/BTNMT sau đó đầu nối vào vị trí hồ ga thoát nước thải hiện trạng HTP52 (đầu nối hệ thống thoát nước thải cho dự án đã được Sở Xây dựng có ý kiến tại văn bản số 3116/SXD-QLHT ngày 08/5/2025);

- Hồ ga nước thải bằng BTCT đá 1x2 B22,5, đáy hồ ga đặt trên lớp bê tông đá 1x2 B7,5 dày 10cm. Nắp hồ ga bằng gang hoặc composite.

### **2.4. Trạm xử lý nước thải**

Hiện nay, khu vực thực hiện dự án chưa được đầu tư hoàn thiện hệ thống thu gom nước thải về Nhà máy xử lý nước thải Rạch Bà của thành phố Vũng Tàu, mặt khác với tính chất là khu đô thị vì vậy thời gian tỷ lệ lấp đầy dự án cần thời gian khá dài (có thể 15-20 năm kể từ ngày vận hành). Vì vậy, nhằm đảm bảo thu gom nước thải xử lý trong thời gian chờ hoàn thiện mạng lưới thu gom nước thải dẫn về Nhà máy xử lý nước thải Rạch Bà thì dự án sẽ xây dựng trạm xử lý nước thải với tổng công suất theo Quy hoạch tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt là 4.500m<sup>3</sup>/ngày-đêm chia làm 03 module, mỗi module 1.500m<sup>3</sup>/ngày-đêm. Trong giai đoạn sau, khi hạ tầng khu vực đã đầu tư đồng bộ mạng lưới thu gom thoát nước thải về Nhà máy xử lý nước thải Rạch Bà thì toàn bộ nước thải phát sinh của dự án sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải trên đường Hàng Điều để dẫn về Nhà máy xử lý nước thải Rạch Bà để xử lý đạt quy chuẩn trước khi thoát ra ngoài môi trường theo đúng quy định. Đối với các Module đã xây dựng thì sẽ được chuyển đổi công năng thành trạm bơm nước thải, đối với các module chưa xây dựng thì sẽ không đầu tư xây dựng. Nhằm đảm bảo thu gom, xử lý triệt để lượng nước thải phát sinh tại dự án thì kế hoạch triển khai thi công xây dựng trạm xử lý nước thải như sau:

- Đảm bảo hoàn công 01 module 1.500m<sup>3</sup>/ngày-đêm trước khi bắt kỳ 01 công trình nào thuộc phạm vi dự án đi vào hoạt động và có phát sinh nước thải;

- Sau khi các module đang hoạt động đạt 80% công suất thiết kế sẽ tiếp tục xây dựng các module tiếp theo nhằm đảm bảo đủ công suất thu gom và xử lý.

- Mỗi đơn nguyên trong trạm xử lý nước thải xử lý bằng công nghệ sinh học gồm các bể như sau:

**Bảng 3.** Thông số kỹ thuật của 01 module trạm xử lý nước thải  
1.500m<sup>3</sup>/ngày-đêm

STT	Công trình đơn vị	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Chiều cao (m)	Cao trình mực nước (m)	Thể tích xây dựng (m <sup>3</sup> )
1	Bể thu gom	26,8	6,18	1,5	165,62
2	Bể tách mỡ	47,38	5,0	2,0	236,90
3	Bể điều hòa nước thải	130,0	5,0	4,5	650,25
4	Bể thiếu khí anoxic	139,5	5,0	4,5	970,50
5	Bể hiếu khí aerotank	139,5	5,0	4,5	970,50
6	Bể lắng sinh học	84,64	5,0	4,5	423,20
7	Bể chứa bùn	37,70	5,0	4,5	188,50
8	Bể khử trùng	13,92	5,0	4,5	69,60

- Cụm bể xử lý bằng BTCT đá 1x2 B25 trộn phụ gia chống thấm, mặt trong các bể tô bằng vữa xi măng B7,5 trộn phụ gia chống thấm.

- Phòng thiết bị trạm xử lý nước thải:

+ Kết cấu chính gồm hệ cột, dầm, sàn bằng BTCT đá 1x2 B22,5;

+ Kết cấu mái: Lớp vữa xi măng B7,5, tạo độ dốc  $i = 1\%$ ; quét 2 lớp chống thấm Sikalastic 632; lớp BTCT đá 1x2 B22,5, dày 12cm;

+ Kết cấu nền: Lát gạch Ceramic 400x400; lớp vữa xi măng B7,5; lớp BTCT đá 1x2 B22,5, dày 20cm.

## 2.5. Hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước (bao gồm cả cấp nước PCCC): Khoảng 8.762m<sup>3</sup>/ngày.đêm;

- Nguồn nước cấp cho dự án từ ống gang D600 dọc đường 3 tháng 2 tại 02 vị trí trên nút giao đường Hàng Điều và nút giao đường D7 (đầu nối hệ thống cấp nước cho dự án đã được Công ty Cổ phần Cấp nước Bà Rịa – Vũng Tàu có ý kiến tại Văn bản số 74/CV-CN ngày 07/5/2025);

- Ống cấp nước trong dự án sử dụng ống HDPE có đường kính DN50, DN110, DN160, DN225, DN250 để cấp nước cho sinh hoạt và chữa cháy. Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,7m tính từ mặt đường đến đỉnh cống;

- Trụ nước chữa cháy ngoài nhà phải bố trí dọc theo đường giao thông, khoảng cách giữa các trụ không quá 150m.

## 2.6. Hệ thống cấp điện

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được duyệt là 61.946kW;

- Nguồn điện cấp cho dự án dự kiến lấy từ tuyến trung thế 22kV của trạm 110kV Phước Thắng (đầu nối hệ thống cấp điện cho dự án đã được Công ty Điện lực Bà Rịa – Vũng Tàu có ý kiến tại văn bản số 2356/PCBRVT-KHVT ngày 07/5/2025);

- Thiết kế hệ thống điện trung thế mạch vòng để cấp điện cho các trạm biến áp trong dự án. Sử dụng cáp ngầm 22kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-3x240mm<sup>2</sup> đi ngầm trong đất. Cáp được bảo vệ trong ống nhựa HDPE;

- Lắp đặt 11 trạm biến áp kiểu Kiosk cấp điện cho các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình thấp tầng của dự án với công suất từ 400kVA đến 1000kVA. Các trạm biến áp phục vụ cho công trình cao tầng, công viên sẽ được thực hiện theo dự án riêng (*hạng mục Trạm biến áp, tuyến đường dây sẽ được Cơ quan chuyên môn chuyên ngành thực hiện thẩm định theo quy định*);

- Phân hạ thế: Sử dụng cáp ngầm hạ thế Cu/XLPE/DSTA/PVC-0,6/1kV có tiết diện phù hợp với dòng tải tiết diện từ 35mm<sup>2</sup> đến 300mm<sup>2</sup>, luồn trong ống xoắn HDPE chịu lực, chôn trong đất đi dọc vỉa hè.

## 2.7. Hệ thống điện chiếu sáng

- Nguồn điện cấp cho tủ chiếu sáng được lấy từ tủ điện phân phối của trạm biến áp bằng tuyến cáp hạ thế 4x4mm<sup>2</sup>, 4x6mm<sup>2</sup>, 4x10mm<sup>2</sup>, 4x16mm<sup>2</sup>-0,6/1kV-Cu/XLPE/PVC đặt ngầm trong đất luồn trong ống chịu lực, theo rãnh cáp trên hè, những đoạn qua đường được luồn trong ống nhựa siêu bền HDPE D30/40;

- Đèn chiếu sáng được bố trí một bên đối với đường có mặt đường rộng <14m, bố trí hai bên đối với đường rộng >14m, dọc vỉa hè các tuyến đường trong dự án;

- Cáp điện được chôn sâu cách mặt đường 70-100cm được thể hiện trong bản vẽ chi tiết;

- Tủ điện chiếu sáng, cột đèn được nối với hệ thống tiếp địa, cuối mỗi tuyến chiếu sáng được nối với hệ thống tiếp địa lặp lại;

- Hệ thống đèn đường được điều khiển bằng tủ điện điều khiển theo thời gian;

- Trụ đèn: Cao áp bằng thép hình nhúng kẽm cao 9-11m, độ vươn cần 1,5m: Cột được làm bằng thép có kiểu dáng đẹp, thân cột không nổi ngang thân;

- Móng tủ điện, móng trụ đèn: Bằng BTCT đá 1x2 B20;

- Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn Led công suất 80W-150W;

- Tiếp địa: Tất cả các chi tiết kim loại không mang điện được tiếp đất an toàn với điện trở tiếp đất  $R_z \leq 10\Omega$  bằng cách mỗi cột thép được nối với 01 cọc tiếp địa 2,5m được nối liên hoàn bằng dây đồng trần M10.

## 2.8. Hệ thống thông tin liên lạc

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia;

- Mạng lưới thông tin liên lạc được bố trí ngầm cùng với mạng điện bảo đảm theo quy chuẩn kỹ thuật và mỹ quan đô thị.

## **2.9. Cây xanh**

- Cây xanh được trồng dọc hai bên vỉa hè của các tuyến đường và ở các bồn hoa, dải phân cách và các khu sân vườn để tạo cảnh quan;

- Lựa chọn loại cây trung mộc, tiểu mộc để trồng dọc vỉa hè các tuyến đường, trồng cỏ, hoa, cây bụi tạo cảnh ở các bồn hoa, dải phân cách và các khu sân vườn.

## **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. 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**

a) Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án được lập 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.

b) Nhà thầu khảo sát địa chất, địa hình 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 hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện;

c) Các chủ nhiệm, chủ trì thiết kế (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) 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**

Hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án có các chỉ tiêu quy hoạch thiết kế phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 7179/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 và Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 kèm theo Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2, thành phố Vũng Tàu, cụ thể như sau:

**Bảng 4. So sánh các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất**

STT	Nội dung	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (m <sup>2</sup> )	Thiết kế cơ sở (m <sup>2</sup> )	Đánh giá
<b>A</b>	<b>Tổng diện tích đất thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết TL 1/500</b>	<b>966.393,2</b>	<b>966.393,2</b>	<b>Không đổi</b>
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>412.463,5</b>	<b>412.463,5</b>	<b>Không đổi</b>

STT	Nội dung	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (m <sup>2</sup> )	Thiết kế cơ sở (m <sup>2</sup> )	Đánh giá
<b>A</b>	<b>Tổng diện tích đất thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết TL 1/500</b>	<b>966.393,2</b>	<b>966.393,2</b>	<b>Không đổi</b>
1	Đất nhà ở	238.859,0	238.859,0	Không đổi
1.1	Đất nhà ở liền kề	24.609,0	24.609,0	Không đổi
1.2	Đất nhà ở biệt thự	139.567,2	139.567,2	Không đổi
1.3	Đất nhà ở chung cư	74.682,8	74.682,8	Không đổi
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	50.210,3	50.210,3	Không đổi
2.1	Đất y tế	509,4	509,4	Không đổi
2.2	Đất giáo dục (Trường THCS, tiểu học, mầm non)	29.499,4	29.499,4	Không đổi
2.3	Đất văn hóa	18.180,8	18.180,8	Không đổi
2.4	Đất thương mại	2.020,7	2.020,7	Không đổi
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	26.484,4	26.484,4	Không đổi
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	3.000,6	3.000,6	Không đổi
5	Giao thông (nội khu đơn vị ở)	93.909,2	93.909,2	Không đổi
5.1	Đất sân đường	3.843,9	3.843,9	Không đổi
5.2	Giao thông	90.065,3	90.065,3	Không đổi
<b>II</b>	<b>Đất dịch vụ - du lịch</b>	<b>356.414,8</b>	<b>356.414,8</b>	<b>Không đổi</b>
1	Đất công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng	47.262,0	47.262,0	Không đổi
2	Đất công trình dịch vụ nghỉ dưỡng cao tầng	21.072,5	21.072,5	Không đổi
2.1	Đất công trình dịch vụ	3.986,7	3.986,7	Không đổi
2.2	Đất công trình dịch vụ	6.250,3	6.250,3	Không đổi
2.3	Đất công trình dịch vụ	6.963,0	6.963,0	Không đổi
2.4	Đất công trình dịch vụ	3.872,5	3.872,5	Không đổi
3	Đất công trình dịch vụ (Khách sạn cao tầng, dịch vụ, hội nghị, nhà hàng,...)	74.666,4	74.666,4	Không đổi
3.1	Đất công trình dịch vụ	11.942,6	11.942,6	Không đổi
3.2	Đất công trình dịch vụ	11.055,6	11.055,6	Không đổi
3.3	Đất công trình dịch vụ	51.668,2	51.668,2	Không đổi
4	Đất công trình dịch vụ (Công viên nước)	148.915,2	148.915,2	Không đổi
5	Đất bãi đỗ xe	15.986,9	15.986,9	Không đổi
6	Giao thông (nội khu du lịch)	48.511,8	48.511,8	Không đổi
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh, giao thông, bãi đỗ xe đô thị (theo QHPK 1613)</b>	<b>197.514,9</b>	<b>197.514,9</b>	<b>Không đổi</b>

STT	Nội dung	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (m <sup>2</sup> )	Thiết kế cơ sở (m <sup>2</sup> )	Đánh giá
<b>A</b>	<b>Tổng diện tích đất thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết TL 1/500</b>	<b>966.393,2</b>	<b>966.393,2</b>	<b>Không đổi</b>
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	63.902,1	63.902,1	Không đổi
2	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	9.312,0	9.312,0	Không đổi
3	Đường giao thông	90.451,3	90.451,3	Không đổi
4	Đất bãi đỗ xe (đô thị)	33.849,5	33.849,5	Không đổi
<b>B</b>	<b>Tổng diện tích đất chưa hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng</b>	<b>5.515</b>	<b>5.515</b>	<b>Không đổi</b>
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>422,4</b>	<b>422,4</b>	<b>Không đổi</b>
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh, giao thông, bãi đỗ xe đô thị (theo QHPK 1613)</b>	<b>5.092,6</b>	<b>5.092,6</b>	<b>Không đổi</b>
<b>C</b>	<b>Tổng diện tích đất thực hiện dự án theo chủ trương đầu tư được duyệt (C = A – B)</b>	<b>960.878,2</b>	<b>960.878,2</b>	<b>Không đổi</b>

**Bảng 5. So sánh chỉ tiêu về dân số**

STT	Nội dung	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (người)	Thiết kế cơ sở (người)	Đánh giá
1	Dân số	Khoảng 13.000	Khoảng 13.000	Phù hợp

**Bảng 6. So sánh các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật**

STT	Nội dung	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	Thiết kế sơ sở	Ghi chú
1	San nền	- Cao độ san nền $\geq +2,7\text{m}$ .	- Cao độ san nền cao nhất +3,65m, thấp nhất +2,75m.	Phù hợp
2	Giao thông	- Đường giao thông đối ngoại rộng 43m. - Đường giao thông đối nội rộng 10÷50m.	- Đường giao thông đối ngoại rộng 43m. - Đường giao thông đối nội rộng 10÷50m.	Phù hợp

3	Thoát nước mưa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đường kính ống D400mm÷1.500mm</li> <li>- Hướng thoát nước về kênh thoát nước chính của thành phố nằm ở phía Bắc Phường 10, Phường 11.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đường kính ống D400mm÷1.500mm</li> <li>- Hướng thoát nước vào các tuyến cống chính chạy dọc đường giao thông sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa hiện trạng trên đường 3 tháng 2 và đường QH N6</li> </ul>	Phù hợp
4	Thoát nước thải	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đường kính ống D300mm÷D400mm.</li> <li>- Hướng thoát nước trên các tuyến đường, dẫn về trạm xử lý có công suất 4.500m<sup>3</sup>/ng.đ.</li> <li>- Trong giai đoạn sau, khi trạm xử lý nước thải Rạch Bà đi vào hoạt động, toàn bộ nước thải dự án sẽ được bơm ra hố ga đầu nối quy hoạch về trạm Rạch Bà.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đường kính ống D300mm÷D400mm.</li> <li>- Hướng thoát nước trên các tuyến đường, dẫn về trạm xử lý có công suất 4.500m<sup>3</sup>/ng.đ.</li> <li>- Trong giai đoạn sau, khi hạ tầng khu vực đã đầu tư đồng bộ mạng lưới thu gom thoát nước thải về Nhà máy xử lý nước thải Rạch Bà thì toàn bộ nước thải phát sinh của dự án sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải trên đường Hàng Điều để dẫn về Nhà máy xử lý nước thải Rạch Bà.</li> </ul>	Phù hợp
5	Cấp nước	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng nhu cầu cấp nước 8.792m<sup>3</sup>/ng.đ.</li> <li>- Đường kính ống 50mm÷225mm.</li> <li>- Nguồn nước cấp từ hệ thống cấp nước sạch thành phố, đầu nối với tuyến ống cấp nước D600 hiện trạng trên đường 3 tháng 2.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng nhu cầu cấp nước 8.792m<sup>3</sup>/ng.đ.</li> <li>- Đường kính ống 50mm÷225mm.</li> <li>- Nguồn nước cấp từ hệ thống cấp nước sạch thành phố, đầu nối với tuyến ống cấp nước D600 hiện trạng trên đường 3 tháng 2.</li> </ul>	Phù hợp
6	Cấp điện	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng công suất điện 61.946 KW/ng.đ.</li> <li>- Nguồn cấp điện từ tuyến trung thế 22kV của trạm 110kV Phước Thắng</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng công suất điện 61.946 KW/ng.đ.</li> <li>- Nguồn cấp điện từ tuyến trung thế 22kV của trạm 110kV Phước Thắng</li> </ul>	Phù hợp
7	Chiếu sáng	Sử dụng đèn Led công suất 70÷200W; cột đèn cao 8÷11m.	Sử dụng đèn Led công suất 80÷150W; cột đèn cao 9÷11m.	Phù hợp

**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:**

3.1. Sự phù hợp với chủ trương đầu tư về mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng; quy mô sử dụng đất; sơ bộ tổng mức đầu tư; tiến độ thực hiện, việc phân chia dự án thành phần, phân kỳ đầu tư (nếu có); thời hạn của dự án (nếu có):

Đầu tư xây dựng dự án cơ bản phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 0383665666 do Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 12/5/2025 chứng nhận nhà đầu tư Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu.

**Bảng 6.** So sánh các thông số, số liệu BCNCKT với Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

STT	Nội dung	Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư	Theo hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng	Đánh giá
1	Mục tiêu đầu tư dự án	<p>- Xây dựng khu đô thị, phát triển theo hướng thương mại hóa kết hợp du lịch, sinh thái gắn liền với không gian tự nhiên, thể hiện được hình ảnh của một khu đô thị thông minh, hiện đại, tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và phù hợp với định hướng quy hoạch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1629/QĐ- TTg ngày 16 tháng 12 năm 2023.</p> <p>- 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 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); các công trình thương mại, dịch vụ thấp tầng và công trình thương mại, dịch vụ cao tầng; các công trình thương mại, dịch vụ ven biển, khách sạn phục vụ lưu trú, hội thảo; công viên nước và các dịch vụ công cộng đơn vị ở khác.... hiện đại mới có đầy đủ các dịch vụ phục vụ nhu cầu cuộc sống con người, kết hợp các dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí; các công trình khách sạn – các khu trung tâm thương mại đẳng cấp quốc tế, đặc sắc, mang thương hiệu, đặc</p>	<p>- Xây dựng khu đô thị, phát triển theo hướng thương mại hóa kết hợp du lịch, sinh thái gắn liền với không gian tự nhiên, thể hiện được hình ảnh của một khu đô thị thông minh, hiện đại, tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và phù hợp với định hướng quy hoạch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1629/QĐ- TTg ngày 16 tháng 12 năm 2023.</p> <p>- 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 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); các công trình thương mại, dịch vụ thấp tầng và công trình thương mại, dịch vụ cao tầng; các công trình thương mại, dịch vụ ven biển, khách sạn phục vụ lưu trú, hội thảo; công viên nước và các dịch vụ công cộng đơn vị ở khác.... hiện đại mới có đầy đủ các dịch vụ phục vụ nhu cầu cuộc sống con người, kết hợp các dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí; các công trình khách sạn – các khu trung tâm thương mại đẳng cấp quốc tế, đặc sắc, mang thương hiệu, đặc</p>	Phù hợp

		trung riêng đáp ứng được mọi nhu cầu của các tầng lớp du khách đến sống, làm việc, vui chơi và nghỉ dưỡng tại khu vực này.	trung riêng đáp ứng được mọi nhu cầu của các tầng lớp du khách đến sống, làm việc, vui chơi và nghỉ dưỡng tại khu vực này.	
2	Quy mô đầu tư	Diện tích đất sử dụng: 960.878,2m <sup>2</sup> (không bao gồm phần diện tích 5.515m <sup>2</sup> chưa hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.	Diện tích đất sử dụng: 960.878,2m <sup>2</sup> (không bao gồm phần diện tích 5.515m <sup>2</sup> chưa hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.	Phù hợp
3	Dân số	Khoảng 13.000 người (bao gồm cả dân số quy đổi khoảng 1.000 người).	Khoảng 13.000 người (bao gồm cả dân số quy đổi khoảng 1.000 người).	Phù hợp
4	Tổng vốn đầu tư	34.994.730.879.812 đồng	34.994.730.879.812 đồng - Trong đó: Tổng mức đầu tư phần HTKT: 1.572.135.724.481 đồng	Phù hợp
5	Tiến độ thực hiện dự án	<p>- Giai đoạn 1 (60 tháng): (1) Hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư, xây dựng, các thủ tục về đất đai có liên quan đến toàn bộ dự án (nếu có); (2) Xây dựng hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án; (3) Xây dựng hạng mục nhà ở xã hội; (4) Xây dựng hạng mục công viên nước; (5) Xây dựng hạng mục nhà ở thương mại chung cư; (6) Xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở; (7) Xây dựng một phần nhà ở thương mại liền kề, nhà ở thương mại biệt thự, công trình thương mại dịch vụ cao tầng, thấp tầng; (8) Xây dựng hạng mục công trình khách sạn, thương mại dịch vụ ven biển</p> <p>- Giai đoạn 2 (36 tháng): Hoàn thành các hạng mục nhà ở thương mại liền kề, nhà ở thương mại biệt thự, công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở, công trình thương mại dịch vụ cao tầng, thấp tầng, thương mại dịch vụ ven biển, công trình</p>	<p>- Giai đoạn 1 (60 tháng): (1) Hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư, xây dựng, các thủ tục về đất đai có liên quan đến toàn bộ dự án (nếu có); (2) Xây dựng hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án; (3) Xây dựng hạng mục nhà ở xã hội; (4) Xây dựng hạng mục công viên nước; (5) Xây dựng hạng mục nhà ở thương mại chung cư; (6) Xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở; (7) Xây dựng một phần nhà ở thương mại liền kề, nhà ở thương mại biệt thự, công trình thương mại dịch vụ cao tầng, thấp tầng; (8) Xây dựng hạng mục công trình khách sạn, thương mại dịch vụ ven biển</p> <p>- Giai đoạn 2 (36 tháng): Hoàn thành các hạng mục nhà ở thương mại liền kề, nhà ở thương mại biệt thự, công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở, công trình thương mại dịch vụ cao tầng, thấp tầng, thương mại dịch vụ ven biển, công trình</p>	Phù hợp

		khách sạn; hoàn thành các thủ tục kết thúc xây dựng dự án	khách sạn; hoàn thành các thủ tục kết thúc xây dựng dự án	
6	Thời hạn của dự án	50 năm (kể từ ngày được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định giao đất, cho thuê đất)	50 năm (kể từ ngày được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định giao đất, cho thuê đất)	Phù hợp

3.2. Kiểm tra nội dung tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng về kế hoạch xây dựng, hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật trước khi đưa các công trình nhà ở và công trình khác vào sử dụng:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 0383665666 do Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 12/5/2025 chứng nhận nhà đầu tư Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu như sau:

- Giai đoạn 1 (60 tháng): (1) Hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư, xây dựng, các thủ tục về đất đai có liên quan đến toàn bộ dự án (nếu có); (2) Xây dựng hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án; (3) Xây dựng hạng mục nhà ở xã hội; (4) Xây dựng hạng mục công viên nước; (5) Xây dựng hạng mục nhà ở thương mại chung cư; (6) Xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở; (7) Xây dựng một phần nhà ở thương mại liền kề, nhà ở thương mại biệt thự, công trình thương mại dịch vụ cao tầng, thấp tầng; (8) Xây dựng hạng mục công trình khách sạn, thương mại dịch vụ ven biển, được chia thành 02 nhóm công việc:

+ (1) Hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư, xây dựng, các thủ tục về đất đai có liên quan đến toàn bộ dự án (nếu có); (2) Xây dựng hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án; (3) Xây dựng hạng mục nhà ở xã hội; (4) Xây dựng hạng mục nhà ở thương mại chung cư (5) Xây dựng nhà ở thương mại liền kề (6) Xây dựng một phần nhà ở thương mại biệt thự (Các lô đất từ OBD 01 đến OBD04; các lô đất từ OBS01-OBS07 theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt) thực hiện trong 40 tháng.

+ Các hạng mục còn lại của giai đoạn 1, thực hiện trong 20 tháng.

- Giai đoạn 2 (36 tháng): Hoàn thành các hạng mục nhà ở thương mại liền kề, nhà ở thương mại biệt thự, công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở, công trình thương mại dịch vụ cao tầng, thấp tầng, thương mại dịch vụ ven biển, công trình khách sạn; hoàn thành các thủ tục kết thúc xây dựng dự án.

#### **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**

a) Về khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án được đầu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực cơ bản phù hợp theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 7179/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 và Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 kèm theo Quy định quản lý theo đồ án Quy

hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2, thành phố Vũng Tàu.

b) Về khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật: Hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án đã được các cơ quan, đơn vị có ý kiến về thỏa thuận đầu nối, gồm:

- Văn bản số 2356/PCBRVT-KHVT ngày 07/5/2025 của Công ty Điện lực Bà Rịa – Vũng Tàu ý kiến đầu 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.

c) 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:

Tại mục 4.4 Điều 1 Quyết định số 205/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh, có quy định:

*“4.4 Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương:*

*... - Phương án quản lý:*

*+ Trong phạm vi dự án:*

*Đối với nhà ở thương mại và các công trình thương mại dịch vụ khác: Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành, khai thác theo quy định; nhà ở thương mại (liền kề, biệt thự, chung cư) Nhà đầu tư xây dựng, thực hiện kinh doanh sản phẩm theo đúng quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.*

*Đối với phân hạ tầng xã hội trong công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở (Giáo dục, y tế, văn hoá, thương mại,...) và đất dịch vụ - du lịch (công trình nghỉ dưỡng thấp tầng, cao tầng; khách sạn, hội nghị, công viên nước, giao thông, cây xanh, bãi đỗ xe,...) trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành và khai thác theo đúng quy định của pháp luật trong thời hạn hoạt động dự án.*

*Phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh, Nhà đầu tư phải hoàn thành xây dựng công trình theo quy hoạch chi*



*tiết 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 7179/QĐ-UBND (đính chính tại Quyết định số 9122/QĐ-UBND), bàn giao cho Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 3 Điều 37, khoản 3 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023.”.*

Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu nội dung nêu tại mục 4.4 Điều 1 Quyết định số 205/QĐ-UBND để thực hiện triển khai theo đúng quy định.

**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**

a) Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng:

Giải pháp thiết kế cơ sở hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án đã được tư vấn thẩm tra đánh giá đảm bảo về an toàn xây dựng là phù hợp;

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm đánh giá về an toàn xây dựng của công trình khi triển khai thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14. Chủ đầu tư phải rà soát, đánh giá và chịu trách nhiệm về sự phù hợp của hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định với quy định tại Điều 79 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

b) Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

Hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án đã thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường cơ bản phù hợp theo quy định, gồm:

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 102/TD-PCCC ngày 07/5/2025 do Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ – Công an tỉnh cấp cho hạng mục Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

- Quyết định số 320/QĐ-SNNMT ngày 14/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường 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.

**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**

Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam. Theo Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật (*không bao gồm trạm biến áp, tuyến đường dây*) thuộc dự án số 12/2025/BCTT ngày 07/5/2025 của Công ty TNHH Kiến trúc Vũng Tàu có kết luận: “*Hồ sơ thiết kế cơ sở cơ bản tuân thủ hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng*”, Chủ đầu tư chấp thuận trình cơ bản là phù hợp;

Danh mục tiêu chuẩn áp dụng phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014. Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng và

quy định pháp luật trong thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; thay thế danh mục những tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và quy định pháp luật đã hết hiệu lực, được chỉnh sửa hoặc đã được thay thế bởi các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định pháp luật hiện hành.

Nội dung chi tiết thể hiện trong hồ sơ 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 do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương, Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam (CDC) lập, Công ty TNHH Kiến trúc Vũng Tàu thẩm tra, Chủ đầu tư chấp thuận trình, đã được Sở Xây dựng thẩm định.

## **VI. KẾT LUẬN**

### **1. Kết luận**

Hồ sơ 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 đủ điều kiện để tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

- Đề nghị Chủ đầu tư tổ chức hoàn thiện hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo kết quả thẩm định này trước khi gửi về Sở Xây dựng kiểm tra, đóng dấu xác nhận các nội dung đã được thẩm định. Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) hồ sơ, 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.

### **2. Kiến nghị, lưu ý về hồ sơ thiết kế ở bước tiếp theo**

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

- Trong quá trình thực hiện dự án, đề nghị chủ đầu tư và các đơn vị liên quan thực hiện theo các văn bản của cơ quan có thẩm quyền có liên quan của dự án; tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của pháp luật khác có liên quan.;

- 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, 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;

- Kiểm tra định vị vị trí xây dựng các hạng mục công trình phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch được duyệt. Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát, đảm bảo việc khớp nối hạ tầng dự án với hạ tầng kỹ thuật của khu vực. 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, đáp ứng yêu cầu sử dụng; kiểm tra công suất, lưu lượng, điểm kết nối đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt và khả năng tiếp nhận của hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung

của khu vực; rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định;

- Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo theo quy định hiện hành;

- 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 vận xây dựng chỉ được sử dụng các phần mềm phục vụ công việc khi có bản quyền hợp lệ;

- Kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, 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;

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về 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. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND thành phố Vũng Tàu;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Thanh tra Sở (p/h);
- Lưu: VT, QLHT<sub>HNT</sub>.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Mai Trung Hưng**