

UBND TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: 4928 /SXD-QLHT

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày 24 tháng 6 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo  
nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục  
Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự 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 10/2025/TTr-PVT ngày 19/6/2025 của Quý Công ty trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (*Mã hồ sơ H06.16-250529-0014, tiếp nhận ngày 19/6/2025*).

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 số 02/2025/TT-BXD ngày 31/3/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 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 Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự thuộc dự án Khu Đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu như sau:





## I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

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

Hạng mục công trình trình thẩm định: Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự.

**2. Nhóm dự án:** Dự án nhóm A. Loại dự án: Loại dự án: Công trình dân dụng. Hạng mục Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự: Cấp III thuộc dự án có công trình cấp I. Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: 50 năm.

**3. Người quyết định đầu tư:** 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:** Hạng mục Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự được đầu tư xây dựng trong khu đất có ký hiệu OL (từ lô đất OL01 đến OL06) và OB (từ lô đất OBD01 đến OBD08 và từ lô đất OBS01 đến OBS17) có tổng diện tích 164.176,2 m<sup>2</sup> tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

**6. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng hạng mục Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự thuộc dự án do Chủ đầu tư trình:** 5.116.994.000.000 đồng (Năm nghìn, một trăm mười sáu tỷ, chín trăm chín mươi bốn triệu 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 hạng mục Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự thuộc dự án (dự kiến):** Từ Quý III/2025 đến Quý I/2027.

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

- QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng;
- QCVN 02:2022/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về số liệu các 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 10:2024/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng;
- QCVN 05:2008/BXD – Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về nhà ở và công trình công cộng. An toàn sinh mạng và sức khỏe;
- TCVN 4319:2012 – Nhà và công trình công cộng – Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;

*th*



- TCVN 2737:2023 – Tải trọng và tác động – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5574:2018 – Kết cấu 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;
- TCXD 16:1986 – Tiêu chuẩn chiếu sáng nhân tạo công trình dân dụng;
- 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 Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự thuộc dự án:** Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng 135.

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

**12. Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở hạng mục Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự thuộc dự án:** Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Vina C.o.n.s.

## II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

### 1. Các văn bản pháp lý:

- a) Về chấp thuận đầu tư dự án, đất đai và quy hoạch xây dựng:
  - Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;
  - Quyết định số 7179/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;
  - Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu đính chính nội dung Quyết định số 7179/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu;
  - Quyết định số 3230/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND tỉnh chấp



thuận chủ trương đầu tư đối với dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

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

- Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng 597.475,7 m<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 dự án có mã số 0383665666 do Sở Tài chính 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 1295/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 của UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu với diện tích 597.475,7 m<sup>2</sup> tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

- Quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày 14/5/2025 của UBND tỉnh giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu với diện tích 296.993,9 m<sup>2</sup> tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

- Quyết định số 1331/QĐ-UBND ngày 14/5/2025 của UBND tỉnh giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu với diện tích 47.436 m<sup>2</sup> tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

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

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

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

- Văn bản số 74/CV-CN ngày 07/5/2025 của Công ty Cổ phần Cấp nước Bà Rịa – Vũng Tàu ý kiến 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 3116/SXD-QLHT ngày 08/5/2025 của Sở Xây dựng thoả thuận phương án đấu nối hệ thống thoát nước cho dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

- Văn bản số 3142/SXD-QLHT ngày 08/5/2025 của Sở Xây dựng 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.

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

- Công văn số 3354/SXD-QLHT ngày 14/5/2025 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình



Hạ tầng kỹ thuật (không bao gồm trạm biến áp, tuyến đường dây) thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

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

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập năm 2024;
- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi lập tháng 05/2025;
- Thuyết minh thiết kế cơ sở lập tháng 05/2025;
- Bản vẽ thiết kế cơ sở;
- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 05/2025/BCTT-VNC ngày 03/6/2025, kèm phụ lục tính toán.

## **3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:**

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


- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106505508, đăng ký lần đầu ngày 08/4/2014 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/4/2021 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp;

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

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

b) Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự thuộc dự án: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng 135.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0402230395 ngày 04/4/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp;

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức số HCM-00082074 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/2024, thời hạn chứng chỉ đến ngày 29/05/2034, phạm vi hoạt động: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng, nhà công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước), giao thông (đường bộ; cầu), phục vụ nông nghiệp và phát triển nông thôn (thủy lợi, đê điều) hạng III. 



- Chứng chỉ hành nghề của các cá nhân chủ nhiệm, chủ trì bộ môn:

+ Chủ nhiệm dự án: Ông Lê Đình Phục có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số DNA-00000225 do Sở Xây dựng Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/10/2023, thời hạn chứng chỉ đến ngày 17/10/2033, lĩnh vực thiết kế kiến trúc công trình;

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Đỗ Tường Nguyên có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số DNA-00000170 do Sở Xây dựng Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/6/2023, thời hạn chứng chỉ đến ngày 06/6/2033, lĩnh vực thiết kế kiến trúc công trình;

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Huỳnh Ngọc Hiền có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số DNA-00031453 do Sở Xây dựng Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/01/2021, thời hạn chứng chỉ đến ngày 11/01/2026, lĩnh vực thiết kế kết cấu công trình dân dụng – công nghiệp hạng II;

+ Chủ trì thiết kế cơ – điện: Ông Nguyễn Văn Thanh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00190655 do Hiệp hội Tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 28/6/2024, thời hạn chứng chỉ đến ngày 28/6/2029, lĩnh vực thiết kế cơ – điện công trình hạng II;

+ Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Ông Phạm Dũng có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00084562 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ xây dựng cấp ngày 29/10/2024, thời hạn chứng chỉ đến ngày 29/10/2029, lĩnh vực thiết kế cấp – thoát nước công trình hạng I.

c) Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở hạng mục Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự thuộc dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Vina C.o.n.s

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502182091, đăng ký lần đầu ngày 21/6/2012 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 17/10/2024 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp;

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức số BXD-00018319 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp ngày 29/11/2021, thời hạn chứng chỉ đến ngày 29/11/2031, phạm vi hoạt động thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I;

- Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Bà Trần Thị Yến có chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HCM-00002731 do Sở Quy hoạch và Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/5/2024, thời hạn chứng chỉ đến ngày 16/5/2034, lĩnh vực hành nghề thiết kế kiến trúc công trình;

- Chủ trì thẩm tra kết cấu: Ông Nguyễn Nhật Tân có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-0014275 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 27/12/2023, thời hạn chứng chỉ đến ngày 27/12/2028, lĩnh vực hành nghề thiết kế kết cấu công trình hạng I;

- Chủ trì thẩm tra cơ – điện: Ông Nguyễn Hoàng Duy có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00161699 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng



cấp ngày 27/12/2023, thời hạn chứng chỉ đến ngày 27/12/2028, lĩnh vực hành nghề thiết kế cơ – điện công trình hạng I;

- Chủ trì thẩm tra cấp, thoát nước: Bà Dương Trần Thúy Liễu có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00163855 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 13/3/2023, thời hạn chứng chỉ đến ngày 13/3/2028, lĩnh vực hành nghề thiết kế cấp – thoát nước công trình hạng I.

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

Theo hồ sơ trình thẩm định của Chủ đầu tư tại 10/2025/TTr-PVT ngày 19/6/2025, quy mô đầu tư xây dựng hạng mục Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự thuộc dự án có nội dung thiết kế chủ yếu như sau:

**Bảng 1. Chỉ tiêu quy mô thiết kế kiến trúc hạng mục Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự được đầu tư xây dựng trong khu đất có ký hiệu OL (từ lô đất OL01 đến OL06) và OB (từ lô đất OBD01 đến OBD08 và từ lô đất OBS01 đến OBS17)**

STT	Tên lô	Diện tích mỗi lô đất (m <sup>2</sup> )	DT xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tổng DT sàn XD (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Số căn	Số tầng
I	Nhà ở liền kề (ký hiệu OL)	24.609,0	16.778,4	76.939,61	68,2%	3,13	171	
1	OL01	2.960,7	1.937,6	9.145,46	65,4%	3,09	20	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
2	OL02	2.809,5	1.809,0	8.584,04	64,4%	3,06	19	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
3	OL03	4.942,7	3.362,0	15.613,52	68,0%	3,16	36	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
4	OL04	4.914,1	3.362,0	15.613,52	68,4%	3,18	36	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
5	OL05	5.236,2	3.587,0	16.241,72	68,5%	3,10	36	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
6	OL06	3.745,8	2.720,7	11.741,35	72,6%	3,13	24	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
II	Nhà ở biệt thự song lập (ký hiệu OBS)	89.415,4	43.045,5	129.378,82	48,1%	1,45	460	
1	OBS01	3.150,1	1.515,8	4.573,19	48,1%	1,45	18	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
2	OBS02	2.941,8	1.407,6	4.222,21	47,8%	1,44	16	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
3	OBS03	2.972,0	1.466,3	4.406,62	49,3%	1,48	18	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
4	OBS04	2.802,8	1.351,8	4.051,74	48,2%	1,45	15	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
5	OBS05	3.531,0	1.681,6	5.076,03	47,6%	1,44	18	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
6	OBS06	6.520,5	3.173,5	9.551,79	48,7%	1,46	34	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
7	OBS07	6.092,9	2.983,9	8.934,02	49,0%	1,47	34	01 tầng hầm + 03 tầng nổi



STT	Tên lô	Diện tích mỗi lô đất (m <sup>2</sup> )	DT xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tổng DT sàn XD (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Số căn	Số tầng
8	OBS08	5.923,3	2.881,3	8.626,28	48,6%	1,46	32	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
9	OBS09	6.335,6	3.058,5	9.206,82	48,3%	1,45	32	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
10	OBS10	5.485,0	2.678,7	8.051,79	48,8%	1,47	28	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
11	OBS11	5.126,6	2.523,3	7.561,06	49,2%	1,47	28	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
12	OBS12	7.221,1	3.359,0	10.110,16	46,5%	1,40	28	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
13	OBS13	6.492,5	3.087,4	9.283,85	47,6%	1,43	36	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
14	OBS14	6.839,0	3.355,9	10.098,45	49,1%	1,48	36	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
15	OBS15	6.974,5	3.410,7	10.265,30	48,9%	1,47	36	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
16	OBS16	6.567,6	3.181,9	9.542,00	48,4%	1,45	36	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
17	OBS17	4.439,1	1.928,3	5.817,51	43,4%	1,31	15	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
III	Nhà ở biệt thự đơn lập (ký hiệu OBD)	50.151,8	24.420,7	73.291,39	48,7%	1,46	176	
1	OBD01	5.600,6	2.774,6	8.323,83	49,5%	1,49	20	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
2	OBD02	5.608,7	2.750,6	8.251,68	49,0%	1,47	20	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
3	OBD03	7.018,3	3.304,2	9.912,72	47,1%	1,41	24	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
4	OBD04	7.059,3	3.373,6	10.120,92	47,8%	1,43	24	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
5	OBD05	6.864,5	3.373,6	10.120,92	49,1%	1,47	24	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
6	OBD06	6.871,2	3.373,6	10.120,92	49,1%	1,47	24	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
7	OBD07	5.569,6	2.735,2	8.220,20	49,1%	1,48	20	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
8	OBD08	5.559,6	2.735,2	8.220,20	49,2%	1,48	20	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>164.176,2</b>	<b>84.244,5</b>	<b>279.609,8</b>	<b>51,3%</b>	<b>1,70</b>	<b>807</b>	01 tầng hầm + 03 tầng nổi

*Chi tiết quy mô thiết kế hạng mục Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự được đầu tư xây dựng trong khu đất có ký hiệu OL (từ lô đất OL01 đến OL06) và OB (từ lô đất OBD01 đến OBD08 và từ lô đất OBS01 đến OBS17) tại Phụ Lục đính kèm văn bản thẩm định này.*

#### 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 hạng mục Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự 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 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 Nhà ở liên kề và nhà ở biệt thự 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 3. 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
1	Đất nhà ở liên kề (OL)	24.609,0	24.609,0	Phù hợp
2	Đất nhà ở biệt thự (OB)	139.567,2	139.567,2	Phù hợp

**Bảng 4: So sánh chỉ tiêu thiết kế của công trình**

STT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
<b>I</b>	<b>Diện tích sử dụng đất</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>164.176,2</b>	<b>164.176,2</b>	<b>Phù hợp</b>
<b>1</b>	<b>Nhà ở liên kề (ký hiệu OL)</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>24.609,0</b>	<b>24.609,0</b>	<b>Phù hợp</b>
1.1	OL01	(m <sup>2</sup> )	2.960,7	2.960,7	Phù hợp
1.2	OL02	(m <sup>2</sup> )	2.809,5	2.809,5	Phù hợp
1.3	OL03	(m <sup>2</sup> )	4.942,7	4.942,7	Phù hợp
1.4	OL04	(m <sup>2</sup> )	4.914,1	4.914,1	Phù hợp
1.5	OL05	(m <sup>2</sup> )	5.236,2	5.236,2	Phù hợp
1.6	OL06	(m <sup>2</sup> )	3.745,8	3.745,8	Phù hợp



STT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
<b>2</b>	<b>Nhà ở biệt thự song lập (ký hiệu OBS)</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>89.415,4</b>	<b>89.415,4</b>	<b>Phù hợp</b>
2.1	OBS01	(m <sup>2</sup> )	3.150,1	3.150,1	Phù hợp
2.2	OBS02	(m <sup>2</sup> )	2.941,8	2.941,8	Phù hợp
2.3	OBS03	(m <sup>2</sup> )	2.972,0	2.972,0	Phù hợp
2.4	OBS04	(m <sup>2</sup> )	2.802,8	2.802,8	Phù hợp
2.5	OBS05	(m <sup>2</sup> )	3.531,0	3.531,0	Phù hợp
2.6	OBS06	(m <sup>2</sup> )	6.520,5	6.520,5	Phù hợp
2.7	OBS07	(m <sup>2</sup> )	6.092,9	6.092,9	Phù hợp
2.8	OBS08	(m <sup>2</sup> )	5.923,3	5.923,3	Phù hợp
2.9	OBS09	(m <sup>2</sup> )	6.335,6	6.335,6	Phù hợp
2.10	OBS10	(m <sup>2</sup> )	5.485,0	5.485,0	Phù hợp
2.11	OBS11	(m <sup>2</sup> )	5.126,6	5.126,6	Phù hợp
2.12	OBS12	(m <sup>2</sup> )	7.221,1	7.221,1	Phù hợp
2.13	OBS13	(m <sup>2</sup> )	6.492,5	6.492,5	Phù hợp
2.14	OBS14	(m <sup>2</sup> )	6.839,0	6.839,0	Phù hợp
2.15	OBS15	(m <sup>2</sup> )	6.974,5	6.974,5	Phù hợp
2.16	OBS16	(m <sup>2</sup> )	6.567,6	6.567,6	Phù hợp
2.17	OBS17	(m <sup>2</sup> )	4.439,1	4.439,1	Phù hợp
<b>3</b>	<b>Nhà ở biệt thự đơn lập (ký hiệu OBD)</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>50.151,8</b>	<b>50.151,8</b>	<b>Phù hợp</b>
1.1	OBD01	(m <sup>2</sup> )	5.600,6	5.600,6	Phù hợp
1.2	OBD02	(m <sup>2</sup> )	5.608,7	5.608,7	Phù hợp
1.3	OBD03	(m <sup>2</sup> )	7.018,3	7.018,3	Phù hợp
1.4	OBD04	(m <sup>2</sup> )	7.059,3	7.059,3	Phù hợp
1.5	OBD05	(m <sup>2</sup> )	6.864,5	6.864,5	Phù hợp
1.6	OBD06	(m <sup>2</sup> )	6.871,2	6.871,2	Phù hợp
1.7	OBD07	(m <sup>2</sup> )	5.569,6	5.569,6	Phù hợp
1.8	OBD08	(m <sup>2</sup> )	5.559,6	5.559,6	Phù hợp
<b>II</b>	<b>Mật độ xây dựng</b>	<b>(%)</b>			
<b>1</b>	<b>Nhà ở liền kề (ký hiệu OL)</b>				
1.1	OL01	(%)	Tối đa 80%	65,4%	Phù hợp
1.2	OL02	(%)	Tối đa 80%	64,4%	Phù hợp
1.3	OL03	(%)	Tối đa 80%	68,0%	Phù hợp
1.4	OL04	(%)	Tối đa 80%	68,4%	Phù hợp
1.5	OL05	(%)	Tối đa 80%	68,5%	Phù hợp
1.6	OL06	(%)	Tối đa 80%	72,6%	Phù hợp
<b>2</b>	<b>Nhà ở biệt thự song lập (ký hiệu OBS)</b>				
2.1	OBS01	(%)	Tối đa 50%	48,7%	Phù hợp
2.2	OBS02	(%)	Tối đa 50%	47,8%	Phù hợp
2.3	OBS03	(%)	Tối đa 50%	49,3%	Phù hợp
2.4	OBS04	(%)	Tối đa 50%	48,2%	Phù hợp



STT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
2.5	OBS05	(%)	Tối đa 50%	47,6%	Phù hợp
2.6	OBS06	(%)	Tối đa 50%	48,7%	Phù hợp
2.7	OBS07	(%)	Tối đa 50%	49,0%	Phù hợp
2.8	OBS08	(%)	Tối đa 50%	48,6%	Phù hợp
2.9	OBS09	(%)	Tối đa 50%	48,3%	Phù hợp
2.10	OBS10	(%)	Tối đa 50%	48,8%	Phù hợp
2.11	OBS11	(%)	Tối đa 50%	49,2%	Phù hợp
2.12	OBS12	(%)	Tối đa 50%	46,5%	Phù hợp
2.13	OBS13	(%)	Tối đa 50%	47,6%	Phù hợp
2.14	OBS14	(%)	Tối đa 50%	49,1%	Phù hợp
2.15	OBS15	(%)	Tối đa 50%	48,9%	Phù hợp
2.16	OBS16	(%)	Tối đa 50%	48,4%	Phù hợp
2.17	OBS17	(%)	Tối đa 50%	43,4%	Phù hợp
<b>3</b>	<b>Nhà ở biệt thự đơn lập (ký hiệu OBD)</b>				
3.1	OBD01	(%)	Tối đa 50%	49,5%	Phù hợp
3.2	OBD02	(%)	Tối đa 50%	49,0%	Phù hợp
3.3	OBD03	(%)	Tối đa 50%	47,1%	Phù hợp
3.4	OBD04	(%)	Tối đa 50%	47,8%	Phù hợp
3.5	OBD05	(%)	Tối đa 50%	49,1%	Phù hợp
3.6	OBD06	(%)	Tối đa 50%	49,1%	Phù hợp
3.7	OBD07	(%)	Tối đa 50%	49,1%	Phù hợp
3.8	OBD08	(%)	Tối đa 50%	49,2%	Phù hợp
<b>III</b>	<b>Số tầng cao</b>	<b>tầng</b>			
<b>1</b>	<b>Nhà ở liền kề (ký hiệu OL)</b>				
1.1	OL01	tầng	Tối đa 4 tầng	4	Phù hợp
1.2	OL02	tầng	Tối đa 4 tầng	4	Phù hợp
1.3	OL03	tầng	Tối đa 4 tầng	4	Phù hợp
1.4	OL04	tầng	Tối đa 4 tầng	4	Phù hợp
1.5	OL05	tầng	Tối đa 4 tầng	4	Phù hợp
1.6	OL06	tầng	Tối đa 4 tầng	4	Phù hợp
<b>2</b>	<b>Nhà ở biệt thự song lập (ký hiệu OBS)</b>				
2.1	OBS01	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
2.2	OBS02	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
2.3	OBS03	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
2.4	OBS04	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
2.5	OBS05	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
2.6	OBS06	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
2.7	OBS07	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
2.8	OBS08	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
2.9	OBS09	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
2.10	OBS10	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp



STT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
2.11	OBS11	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
2.12	OBS12	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
2.13	OBS13	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
2.14	OBS14	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
2.15	OBS15	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
2.16	OBS16	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
2.17	OBS17	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
<b>3</b>	<b>Nhà ở biệt thự đơn lập (ký hiệu OBD)</b>				
3.1	OBD01	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
3.2	OBD02	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
3.3	OBD03	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
3.4	OBD04	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
3.5	OBD05	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
3.6	OBD06	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
3.7	OBD07	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
3.8	OBD08	tầng	Tối đa 3 tầng	3	Phù hợp
<b>IV</b>	<b>Số tầng hầm</b>	<b>tầng</b>			
<b>1</b>	<b>Nhà ở liền kề (ký hiệu OL)</b>				
1.1	OL01	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
1.2	OL02	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
1.3	OL03	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
1.4	OL04	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
1.5	OL05	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
1.6	OL06	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
<b>2</b>	<b>Nhà ở biệt thự song lập (ký hiệu OBS)</b>				
2.1	OBS01	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
2.2	OBS02	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
2.3	OBS03	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
2.4	OBS04	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
2.5	OBS05	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
2.6	OBS06	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
2.7	OBS07	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
2.8	OBS08	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
2.9	OBS09	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
2.10	OBS10	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
2.11	OBS11	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
2.12	OBS12	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
2.13	OBS13	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
2.14	OBS14	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
2.15	OBS15	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
2.16	OBS16	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp



STT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
2.17	OBS17	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
<b>3</b>	<b>Nhà ở biệt thự đơn lập (ký hiệu OBD)</b>				
3.1	OBD01	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
3.2	OBD02	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
3.3	OBD03	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
3.4	OBD04	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
3.5	OBD05	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
3.6	OBD06	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
3.7	OBD07	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
3.8	OBD08	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
<b>V</b>	<b>Diện tích tầng hầm</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>			
<b>1</b>	<b>Nhà ở liền kề (ký hiệu OL)</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>20.231</b>	<b>19.928,1</b>	<b>Phù hợp</b>
1.1	OL01	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 2.402 m <sup>2</sup>	2.369,5	Phù hợp
1.2	OL02	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 2.269 m <sup>2</sup>	2.221,8	Phù hợp
1.3	OL03	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 4.041 m <sup>2</sup>	4.004,0	Phù hợp
1.4	OL04	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 4.017 m <sup>2</sup>	4.004,0	Phù hợp
1.5	OL05	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 4.339 m <sup>2</sup>	4.217,0	Phù hợp
1.6	OL06	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 3.163 m <sup>2</sup>	3.111,8	Phù hợp
<b>2</b>	<b>Nhà ở biệt thự song lập (ký hiệu OBS)</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>77.465</b>	<b>75.108,2</b>	<b>Phù hợp</b>
2.1	OBS01	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 2.908 m <sup>2</sup>	2.834,7	Phù hợp
2.2	OBS02	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 2.716 m <sup>2</sup>	2.618,7	Phù hợp
2.3	OBS03	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 2.733 m <sup>2</sup>	2.709,0	Phù hợp
2.4	OBS04	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 2.584 m <sup>2</sup>	2.535,8	Phù hợp
2.5	OBS05	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 3.279 m <sup>2</sup>	3.206,0	Phù hợp
2.6	OBS06	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 6.109 m <sup>2</sup>	6.046,0	Phù hợp
2.7	OBS07	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 5.686 m <sup>2</sup>	5.652,7	Phù hợp
2.8	OBS08	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 5.526 m <sup>2</sup>	5.454,7	Phù hợp
2.9	OBS09	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 5.934 m <sup>2</sup>	5.811,4	Phù hợp
2.10	OBS10	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 5.129 m <sup>2</sup>	4.980,1	Phù hợp
2.11	OBS11	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 4.774 m <sup>2</sup>	4.670,9	Phù hợp
2.12	OBS12	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 6.840 m <sup>2</sup>	5.935,0	Phù hợp
2.13	OBS13	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 6.068 m <sup>2</sup>	5.825,4	Phù hợp
2.14	OBS14	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 6.412 m <sup>2</sup>	6.400,3	Phù hợp
2.15	OBS15	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 6.540 m <sup>2</sup>	6.491,2	Phù hợp
2.16	OBS16	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 6.133 m <sup>2</sup>	5.931,9	Phù hợp
2.17	OBS17	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 4.028 m <sup>2</sup>	3.459,1	Phù hợp
<b>3</b>	<b>Nhà ở biệt thự đơn lập (ký hiệu OBD)</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>47.045</b>	<b>46.120,8</b>	<b>Phù hợp</b>
3.1	OBD01	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 5.248 m <sup>2</sup>	5.239,8	Phù hợp
3.2	OBD02	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 5.252 m <sup>2</sup>	5.175,8	Phù hợp
3.3	OBD03	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 6.589 m <sup>2</sup>	6.218,6	Phù hợp



STT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
3.4	OBD04	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 6.631 m <sup>2</sup>	6.358,6	Phù hợp
3.5	OBD05	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 6.446 m <sup>2</sup>	6.358,6	Phù hợp
3.6	OBD06	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 6.452 m <sup>2</sup>	6.358,6	Phù hợp
3.7	OBD07	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 5.218 m <sup>2</sup>	5.205,4	Phù hợp
3.8	OBD08	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 5.209 m <sup>2</sup>	5.205,4	Phù hợp
<b>VI</b>	<b>Hệ số sử dụng đất</b>	<b>lần</b>			
<b>1</b>	<b>Nhà ở liền kề (ký hiệu OL)</b>				
1.1	OL01	lần	Tối đa 3,20	3,09	Phù hợp
1.2	OL02	lần	Tối đa 3,20	3,06	Phù hợp
1.3	OL03	lần	Tối đa 3,20	3,16	Phù hợp
1.4	OL04	lần	Tối đa 3,20	3,18	Phù hợp
1.5	OL05	lần	Tối đa 3,20	3,10	Phù hợp
1.6	OL06	lần	Tối đa 3,20	3,13	Phù hợp
<b>2</b>	<b>Nhà ở biệt thự song lập (ký hiệu OBS)</b>				
2.1	OBS01	lần	Tối đa 1,50	1,46	Phù hợp
2.2	OBS02	lần	Tối đa 1,50	1,44	Phù hợp
2.3	OBS03	lần	Tối đa 1,50	1,48	Phù hợp
2.4	OBS04	lần	Tối đa 1,50	1,45	Phù hợp
2.5	OBS05	lần	Tối đa 1,50	1,44	Phù hợp
2.6	OBS06	lần	Tối đa 1,50	1,46	Phù hợp
2.7	OBS07	lần	Tối đa 1,50	1,47	Phù hợp
2.8	OBS08	lần	Tối đa 1,50	1,46	Phù hợp
2.9	OBS09	lần	Tối đa 1,50	1,45	Phù hợp
2.10	OBS10	lần	Tối đa 1,50	1,47	Phù hợp
2.11	OBS11	lần	Tối đa 1,50	1,47	Phù hợp
2.12	OBS12	lần	Tối đa 1,50	1,40	Phù hợp
2.13	OBS13	lần	Tối đa 1,50	1,43	Phù hợp
2.14	OBS14	lần	Tối đa 1,50	1,48	Phù hợp
2.15	OBS15	lần	Tối đa 1,50	1,47	Phù hợp
2.16	OBS16	lần	Tối đa 1,50	1,45	Phù hợp
2.17	OBS17	lần	Tối đa 1,50	1,31	Phù hợp
<b>3</b>	<b>Nhà ở biệt thự đơn lập (ký hiệu OBD)</b>				
3.1	OBD01	lần	Tối đa 1,50	1,49	Phù hợp
3.2	OBD02	lần	Tối đa 1,50	1,47	Phù hợp
3.3	OBD03	lần	Tối đa 1,50	1,41	Phù hợp
3.4	OBD04	lần	Tối đa 1,50	1,43	Phù hợp
3.5	OBD05	lần	Tối đa 1,50	1,47	Phù hợp
3.6	OBD06	lần	Tối đa 1,50	1,47	Phù hợp
3.7	OBD07	lần	Tối đa 1,50	1,48	Phù hợp
3.8	OBD08	lần	Tối đa 1,50	1,48	Phù hợp
<b>VII</b>	<b>Diện tích xây dựng</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>			



STT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
<b>1</b>	<b>Nhà ở liền kề (ký hiệu OL)</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>19.687</b>	<b>16.778,2</b>	<b>Phù hợp</b>
1.1	OL01	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 2.369 m <sup>2</sup>	1.937,5	Phù hợp
1.2	OL02	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 2.248 m <sup>2</sup>	1.809,0	Phù hợp
1.3	OL03	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 3.954 m <sup>2</sup>	3.362,0	Phù hợp
1.4	OL04	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 3.931 m <sup>2</sup>	3.362,0	Phù hợp
1.5	OL05	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 4.189 m <sup>2</sup>	3.587,0	Phù hợp
1.6	OL06	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 2.997 m <sup>2</sup>	2.720,7	Phù hợp
<b>2</b>	<b>Nhà ở biệt thự song lập (ký hiệu OBS)</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>44.708</b>	<b>43.045,5</b>	<b>Phù hợp</b>
2.1	OBS01	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 1.575 m <sup>2</sup>	1.515,8	Phù hợp
2.2	OBS02	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 1.471 m <sup>2</sup>	1.407,6	Phù hợp
2.3	OBS03	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 1.486 m <sup>2</sup>	1.466,3	Phù hợp
2.4	OBS04	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 1.401 m <sup>2</sup>	1.351,8	Phù hợp
2.5	OBS05	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 1.765 m <sup>2</sup>	1.681,6	Phù hợp
2.6	OBS06	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 3.260 m <sup>2</sup>	3.173,5	Phù hợp
2.7	OBS07	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 3.046 m <sup>2</sup>	2.983,9	Phù hợp
2.8	OBS08	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 2.962 m <sup>2</sup>	2.881,3	Phù hợp
2.9	OBS09	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 3.168 m <sup>2</sup>	3.058,5	Phù hợp
2.10	OBS10	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 2.743 m <sup>2</sup>	2.678,7	Phù hợp
2.11	OBS11	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 2.563 m <sup>2</sup>	2.523,3	Phù hợp
2.12	OBS12	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 3.611 m <sup>2</sup>	3.359,0	Phù hợp
2.13	OBS13	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 3.246 m <sup>2</sup>	3.087,4	Phù hợp
2.14	OBS14	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 3.419 m <sup>2</sup>	3.355,9	Phù hợp
2.15	OBS15	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 3.487 m <sup>2</sup>	3.410,7	Phù hợp
2.16	OBS16	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 3.284 m <sup>2</sup>	3.181,9	Phù hợp
2.17	OBS17	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 2.220 m <sup>2</sup>	1.928,3	Phù hợp
<b>3</b>	<b>Nhà ở biệt thự đơn lập (ký hiệu OBD)</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>25.076</b>	<b>24.420,6</b>	<b>Phù hợp</b>
3.1	OBD01	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 2.800 m <sup>2</sup>	2.774,6	Phù hợp
3.2	OBD02	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 2.804 m <sup>2</sup>	2.750,6	Phù hợp
3.3	OBD03	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 3.509 m <sup>2</sup>	3.304,2	Phù hợp
3.4	OBD04	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 3.530 m <sup>2</sup>	3.373,6	Phù hợp
3.5	OBD05	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 3.432 m <sup>2</sup>	3.373,6	Phù hợp
3.6	OBD06	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 3.436 m <sup>2</sup>	3.373,6	Phù hợp
3.7	OBD07	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 2.785 m <sup>2</sup>	2.735,2	Phù hợp
3.8	OBD08	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 2.780 m <sup>2</sup>	2.735,2	Phù hợp
<b>VIII</b>	<b>Diện tích sàn theo HS SDD trên mặt đất</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>			
<b>1</b>	<b>Nhà ở liền kề (ký hiệu OL)</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>78.749</b>	<b>76.939,6</b>	<b>Phù hợp</b>
1.1	OL01	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 9.474 m <sup>2</sup>	9.145,5	Phù hợp
1.2	OL02	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 8.990 m <sup>2</sup>	8.584,0	Phù hợp
1.3	OL03	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 15.817 m <sup>2</sup>	15.613,5	Phù hợp



STT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1.4	OL04	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 15.725 m <sup>2</sup>	15.613,5	Phù hợp
1.5	OL05	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 16.756 m <sup>2</sup>	16.241,7	Phù hợp
1.6	OL06	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 11.987 m <sup>2</sup>	11.741,4	Phù hợp
<b>2</b>	<b>Nhà ở biệt thự song lập (ký hiệu OBS)</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>134.123</b>	<b>120.413,2</b>	<b>Phù hợp</b>
2.1	OBS01	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 4.725 m <sup>2</sup>	4.607,5	Phù hợp
2.2	OBS02	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 4.413 m <sup>2</sup>	4.222,2	Phù hợp
2.3	OBS03	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 4.458 m <sup>2</sup>	4.406,6	Phù hợp
2.4	OBS04	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 4.204 m <sup>2</sup>	4.051,7	Phù hợp
2.5	OBS05	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 5.296 m <sup>2</sup>	5.076,0	Phù hợp
2.6	OBS06	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 9.781 m <sup>2</sup>	9.551,8	Phù hợp
2.7	OBS07	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 9.139 m <sup>2</sup>	8.934,0	Phù hợp
2.8	OBS08	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 8.885 m <sup>2</sup>	8.626,3	Phù hợp
2.9	OBS09	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 9.503 m <sup>2</sup>	9.206,8	Phù hợp
2.10	OBS10	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 8.228 m <sup>2</sup>	8.051,8	Phù hợp
2.11	OBS11	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 7.690 m <sup>2</sup>	7.561,1	Phù hợp
2.12	OBS12	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 10.832 m <sup>2</sup>	10.110,2	Phù hợp
2.13	OBS13	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 9.739 m <sup>2</sup>	9.283,9	Phù hợp
2.14	OBS14	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 10.258 m <sup>2</sup>	10.098,5	Phù hợp
2.15	OBS15	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 10.462 m <sup>2</sup>	10.265,3	Phù hợp
2.16	OBS16	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 9.851 m <sup>2</sup>	9.542,0	Phù hợp
2.17	OBS17	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 6.659 m <sup>2</sup>	5.817,5	Phù hợp
<b>3</b>	<b>Nhà ở biệt thự đơn lập (ký hiệu OBD)</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>75.228</b>	<b>73.291,3</b>	<b>Phù hợp</b>
3.1	OBD01	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 8.401 m <sup>2</sup>	8.323,8	Phù hợp
3.2	OBD02	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 8.413 m <sup>2</sup>	8.251,7	Phù hợp
3.3	OBD03	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 10.527 m <sup>2</sup>	9.912,7	Phù hợp
3.4	OBD04	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 10.589 m <sup>2</sup>	10.120,9	Phù hợp
3.5	OBD05	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 10.297 m <sup>2</sup>	10.120,9	Phù hợp
3.6	OBD06	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 10.307 m <sup>2</sup>	10.120,9	Phù hợp
3.7	OBD07	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 8.354 m <sup>2</sup>	8.220,2	Phù hợp
3.8	OBD08	(m <sup>2</sup> )	Tối đa 8.339 m <sup>2</sup>	8.220,2	Phù hợp
<b>IX</b>	<b>Số lô/số căn</b>	<b>lô</b>			
<b>1</b>	<b>Nhà ở liền kề (ký hiệu OL)</b>	<b>lô</b>	<b>171</b>	<b>171</b>	<b>Phù hợp</b>
1.1	OL01	lô	20	20	Phù hợp
1.2	OL02	lô	19	19	Phù hợp
1.3	OL03	lô	36	36	Phù hợp
1.4	OL04	lô	36	36	Phù hợp
1.5	OL05	lô	36	36	Phù hợp
1.6	OL06	lô	24	24	Phù hợp
<b>2</b>	<b>Nhà ở biệt thự song lập (ký hiệu OBS)</b>	<b>lô</b>	<b>460</b>	<b>460</b>	<b>Phù hợp</b>



STT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
2.1	OBS01	lô	18	18	Phù hợp
2.2	OBS02	lô	16	16	Phù hợp
2.3	OBS03	lô	18	18	Phù hợp
2.4	OBS04	lô	15	15	Phù hợp
2.5	OBS05	lô	18	18	Phù hợp
2.6	OBS06	lô	34	34	Phù hợp
2.7	OBS07	lô	34	34	Phù hợp
2.8	OBS08	lô	32	32	Phù hợp
2.9	OBS09	lô	32	32	Phù hợp
2.10	OBS10	lô	28	28	Phù hợp
2.11	OBS11	lô	28	28	Phù hợp
2.12	OBS12	lô	28	28	Phù hợp
2.13	OBS13	lô	36	36	Phù hợp
2.14	OBS14	lô	36	36	Phù hợp
2.15	OBS15	lô	36	36	Phù hợp
2.16	OBS16	lô	36	36	Phù hợp
2.17	OBS17	lô	15	15	Phù hợp
<b>3</b>	<b>Nhà ở biệt thự đơn lập (ký hiệu OBD)</b>	<b>lô</b>	<b>176</b>	<b>176</b>	<b>Phù hợp</b>
3.1	OBD01	lô	20	20	Phù hợp
3.2	OBD02	lô	20	20	Phù hợp
3.3	OBD03	lô	24	24	Phù hợp
3.4	OBD04	lô	24	24	Phù hợp
3.5	OBD05	lô	24	24	Phù hợp
3.6	OBD06	lô	24	24	Phù hợp
3.7	OBD07	lô	20	20	Phù hợp
3.8	OBD08	lô	20	20	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):**

Quy mô và tính chất thiết kế của hạng mục Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự thuộc dự án phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án số 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.

**4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:**

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



đầu tư trước khi thực hiện đấu nối cần kiểm tra hiện trạng và tuân thủ theo hướng dẫn của các cơ quan quản lý chuyên ngành, đảm bảo khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt.

**5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:**

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 Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự thuộc dự án đã được tư vấn thẩm tra đánh giá đảm bảo về an toàn xây dựng, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định cơ bản 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 ngày 18/6/2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020. 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 ngày 18/6/2014.

b) Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ: Theo quy định tại Phụ lục V Nghị định số 50/2024/NĐ-CP của Chính phủ thì quy mô hạng mục Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự thuộc dự án có tầng cao không quá 07 tầng, khối tích không quá 5.000 m<sup>3</sup> nên không thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy chữa cháy theo quy định. Tuy nhiên, trong quá trình khai thác, sử dụng chủ đầu tư (hoặc đơn vị sử dụng) cần phải đáp ứng các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ theo quy định.

c) Việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường: Dự án đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu tại Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 13/5/2025.

**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 đã được tư vấn thẩm tra đánh giá 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 Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự 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 135 lập, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Vina C.o.n.s 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 Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự 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.

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

- Trường hợp có sự khác biệt về số liệu và nội dung nêu tại Văn bản thẩm định này so với hồ sơ thiết kế cơ sở được thẩm định, đề nghị chủ đầu tư gửi ý kiến đến Sở Xây dựng để xem xét làm rõ, đảm bảo tính thống nhất giữa Văn bản thông báo kết quả thẩm định với hồ sơ thiết kế xây dựng được thẩm định.

- Đề nghị Chủ đầu tư tổ chức hoàn thiện hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình 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;

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

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

- Nghiên cứu áp dụng giải pháp thiết kế sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả và sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng theo quy định;

- Kiểm tra giải pháp kết cấu, có phương án lựa chọn cấp độ bền của bê tông phù hợp với Tiêu chuẩn TCVN 9346:2012 – Yêu cầu với kết cấu bê tông cốt thép chống ăn mòn ở môi trường biển. Rà soát, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với QCVN 05:2008/BXD về công trình công cộng – an toàn sinh mạng và sức khỏe; tiêu chuẩn TCVN 4319:2012 về nhà ở và công trình công cộng – nguyên tắc cơ bản để thiết kế; tiêu chuẩn TCVN 4451:2012 về nhà ở – nguyên tắc cơ bản để thiết kế;

- Chủ đầu tư và nhà thầu lập dự án, nhà thầu khảo sát chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của các số liệu sử dụng trong hồ sơ dự án. Các nhà thầu tư vấn xây dựng chỉ được sử dụng các phần mềm phục vụ công việc khi có bản quyền hợp lệ.

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 Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự 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**



**Khải Quốc Bình**



UBND TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**PHỤ LỤC**

**CHI TIẾT QUY MÔ THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH HẠNG MỤC NHÀ Ở LIỀN KÈ VÀ NHÀ Ở BIỆT THỰ**

*(Đính kèm Thông báo số 4928/SXD-QLHT ngày 24 tháng 6 năm 2025 về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự thuộc dự án Khu Đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu)*

**1. CHI TIẾT QUY MÔ THIẾT KẾ HẠNG MỤC NHÀ Ở LIỀN KÈ (KÝ HIỆU OL):**

**a) Chi tiết quy mô thiết kế kiến trúc hạng mục Nhà ở liền kề từ lô đất OL01 đến OL06:**

STT	Tên lô	Mẫu nhà	Diện tích đất (m²)	Diện tích XD (m²)	Tổng DT sàn XD ( bao gồm tầng hầm và tầng kỹ thuật)							Tổng DT sàn XD (để tính hệ số SDD) (m²)	Mật độ XD	Hệ số SDD (lần)	Số căn	Số tầng
					Tầng Hầm (m²)	Tầng 1 (m²)	Tầng 2 (m²)	Tầng 3 (m²)	Tầng 4 (m²)	Tầng tum (m²)	Tổng cộng (m²)	Tầng 1 +Tầng 2 +Tầng 3 +Tầng 4	(%)			
I	Nhà ở Liền kề (ký hiệu OL)		24.609,00	16.778,36	19.928,24	16.778,36	19.888,87	20.136,19	20.136,19	2.506,28	99.374.13	76.939,61	68,20%	3,13	171	
1	OL01		2.960,70	1.937,60	2.369,54	1.937,60	2.402,62	2.402,62	2.402,62	293,2	11.808,20	9.145,46	65,40%	3,09	20	
1.1	OL01.1	G1	165,64	84,23	122,06	84,23	130,38	130,38	130,38	14,66	61,.09	475,37	50,90%	2,87	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
1.2	OL01.2	O2	133,84	95,62	110,62	95,62	110,48	110,48	110,48	14,66	552,34	427,06	71,40%	3,19	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
	OL01.3		134,66	95,62	110,62	95,62	110,48	110,48	110,48	14,66	552,34	427,06	71.00%	3,17	1	
	OL01.4; từ OL01.7 đến OL01,9		135	95,62	110,62	95,62	110,48	110,48	110,48	14,66	552,34	427,06	70,80%	3,16	4	
1.3	Từ OL01.5 đến OL1.6	G3	162	112,5	130,5	112,5	130,3	130,3	130,3	14,66	648,56	50,.4	69,40%	3,11	2	01 tầng hầm + 04 tầng nổi

*[Signature]*



	Từ OL01.15 đến OL01.16		157,5	112,5	130,5	130,3	130,3	112,5	130,3	130,3	130,3	14,66	648,56	503,4	71,40%	3,2	2	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
1.4	OL01.10		187,16	89,05	136,42	145,52	145,52	89,05	145,52	145,52	145,52	14,66	676,69	525,61	47,60%	2,81	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
	OL01.11		187,34	89,05	136,42	145,52	145,52	89,05	145,52	145,52	145,52	14,66	676,69	525,61	47,50%	2,81	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
	OL01.20		185,57	89,05	136,42	145,52	145,52	89,05	145,52	145,52	145,52	14,66	676,69	525,61	48,00%	2,83	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
1.5	Từ OL01.12 đến OL01.14; OL01.17 đến OL01.19	O1	131,25	93,75	108,75	108,6	108,6	93,75	108,6	108,6	108,6	14,66	542,96	419,55	71,40%	3,2	6	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
2	<b>OL02</b>		<b>2.809,50</b>	<b>1.809,02</b>	<b>2.221,76</b>	<b>2.258,34</b>	<b>2.258,34</b>	<b>1.809,2</b>	<b>2.258,34</b>	<b>2.258,34</b>	<b>2.258,34</b>	<b>278,54</b>	<b>11.084,34</b>	<b>8.584,04</b>	<b>64,40%</b>	<b>3,06</b>	<b>19</b>		
2.1	OL02.1		204,36	89,05	136,42	145,52	145,52	89,05	145,52	145,52	145,52	14,66	676,69	525,61	43,60%	2,57	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
	OL02.10		187,26	89,05	136,42	145,52	145,52	89,05	145,52	145,52	145,52	14,66	676,69	525,61	47,60%	2,81	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
	OL02.19		192,86	89,05	136,42	145,52	145,52	89,05	145,52	145,52	145,52	14,66	676,69	525,61	46,20%	2,73	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
2.2	Từ OL02.2 đến OL01.6		135	95,62	110,62	110,48	110,48	95,62	110,48	110,48	110,48	14,66	552,34	427,06	70,80%	3,16	5	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
	OL02.7	O2	134,93	95,62	110,62	110,48	110,48	95,62	110,48	110,48	110,48	14,66	552,34	427,06	70,80%	3,16	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
	OL02.8		134,7	95,62	110,62	110,48	110,48	95,62	110,48	110,48	110,48	14,66	552,34	427,06	71,00%	3,17	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
2.3	OL02.9	G4	230,37	122,3	168,15	181,32	181,32	122,53	181,32	181,32	181,32	14,66	849,31	666,49	53,20%	2,89	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
2.6	Từ OL02.11 đến L02.18	O1	131,25	93,75	108,75	108,6	108,6	93,75	108,6	108,6	108,6	14,66	542,96	419,55	71,40%	3,2	8	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
3	<b>OL03</b>		<b>4.942,70</b>	<b>3.362,00</b>	<b>4.004,04</b>	<b>4.111,32</b>	<b>4.111,32</b>	<b>3.362,00</b>	<b>4.028,88</b>	<b>4.111,32</b>	<b>4.111,32</b>	<b>527,76</b>	<b>20.145,32</b>	<b>15.613,52</b>	<b>68,00%</b>	<b>3,16</b>	<b>36</b>		
3.1	OL03.1		17,3	71,75	109,25	117,57	138,18	71,75	117,57	138,18	138,18	14,66	589,6	465,68	41,60%	2,7	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
	OL03.18		148,46	71,75	109,25	117,57	138,18	71,75	117,57	138,18	138,18	14,66	589,6	465,68	48,30%	3,14	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
	OL03.19		150,15	71,75	109,25	117,57	138,18	71,75	117,57	138,18	138,18	14,66	589,6	465,68	47,80%	3,1	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
	OL03.36		166,79	71,75	109,25	117,57	138,18	71,75	117,57	138,18	138,18	14,66	589,6	465,68	43,00%	2,79	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
3.2	Từ OL3.2 đến OL03.5; Từ OL03.8 đến OL03.17; Từ OL03.20 đến OL03.29; Từ OL03.32 đến OL03.35	O1	131,25	93,75	108,75	108,6	108,6	93,75	108,6	108,6	108,6	14,66	542,96	419,55	71,40%	3,2	28	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	
3.4	OL03.6; OL03.7; OL03.30; OL03.31	G3	157,5	112,5	130,5	130,3	130,3	112,5	130,3	130,3	130,3	14,66	648,56	503,4	71,40%	3,2	4	01 tầng hầm + 04 tầng nổi	



4	OL04		4.914,10	3.362,00	3.362,00	4.004,04	3.362,00	4.028,88	4.111,32	4.111,32	527,76	20.145,32	15.613,52	68,40%	3,18	36	
4.1	OL04.1;	G2	156,53	71,75	109,25	71,75	117,57	138,18	138,18	138,18	14,66	589,6	465,68	45,80%	2,98	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
	OL04.18;		149,95	71,75	109,25	71,75	117,57	138,18	138,18	138,18	14,66	589,6	465,68	47,80%	3,11	1	
	OL04.36		151,64	71,75	109,25	71,75	117,57	138,18	138,18	138,18	14,66	589,6	465,68	47,30%	3,07	2	
4.2	Từ OL04.2 đến OL04.5; Từ OL04.8 đến OL04.17; Từ OL04.32 đến OL04.35; Từ OL04.20 đến OL04.29	O1	131,25	93,75	108,75	93,75	108,6	108,6	108,6	108,6	14,66	542,96	419,55	71,40%	3,2	28	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
4.3	OL04.6; OL04.7; OL04.30; OL04.31	G3	157,5	112,5	130,5	112,5	130,3	130,3	130,3	130,3	14,66	648,56	503,4	71,40%	3,2	4	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
5	OL05		5.236,20	3.587,00	3.587,00	4.217,04	3.587,00	4.163,28	4.245,72	4.245,72	527,18	20.985,94	16.241,72	68,50%	3,1	36	
5.1	OL05.1	G2	196,14	71,75	109,26	71,75	117,57	138,18	138,18	138,18	14,66	589,6	465,68	36,60%	2,37	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
	OL05.18		149,5	71,75	109,26	71,75	117,57	138,18	138,18	138,18	14,66	589,6	465,68	48,00%	3,11	1	
	OL05.19		172	71,75	109,26	71,75	117,57	138,18	138,18	138,18	14,66	589,6	465,68	41,70%	2,71	1	
	OL05.36		218,54	71,75	109,26	71,75	117,57	138,18	138,18	138,18	14,66	589,6	465,68	32,80%	2,13	1	
5.2	Từ OL05.2 đến OL05.17	O1	131,25	93,75	108,75	93,75	108,3	108,3	108,3	108,3	14,66	542,06	418,65	71,40%	3,19	16	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
5.5	Từ OL05.20 đến OL05.35	O3	150	112,5	112,5	127,5	112,5	122,5	122,5	122,5	14,66	622,16	480	75,00%	3,2	16	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
6	OL06		3.745,80	2.720,74	2.720,74	3.111,82	2.720,74	3.006,87	3.006,87	3.006,87	351,84	15.205,01	11.741,35	72,60%	3,13	24	
6.1	OL06.1	G5	235,25	133,24	133,24	179,32	133,24	189,37	189,37	189,37	14,66	895,33	701,35	56,60%	2,98	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
6.2	OL06.2; và từ OL06.3 đến OL06.6	O3	150	112,5	112,5	127,5	112,5	122,5	122,5	122,5	14,66	622,16	480	75,00%	3,2	19	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
	OL06.23		149,96	112,5	112,5	127,5	112,5	122,5	122,5	122,5	14,66	622,16	480	75,00%	3,2	1	
	OL06.24		150,54	112,5	112,5	127,5	112,5	122,5	122,5	122,5	14,66	622,16	480	74,70%	3,19	1	
	OL06.4; OL06.5		180	112,5	112,5	127,5	112,5	122,5	122,5	122,5	14,66	622,16	480	62,50%	2,67	2	
6.3		G3	24.609,00	16.778,36	16.778,36	19.928,12	16.778,36	19.888,87	20.136,19	20.136,19	2.506,28	99.374,13	76.939,61	68,20%	3,13	171	



### **b) Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình:**

Giải pháp thiết kế kiến trúc chung cho các mẫu công trình Nhà ở liền kề (OL): Công trình cấp III, gồm 01 tầng hầm và 04 tầng nổi, chiều cao 17,5 m tính từ vỉa hè đến đỉnh mái công trình (cao độ vỉa hè thấp hơn cao độ nền tầng 1 là 0,2 m), khoảng lùi xây dựng phía trước 3 m, khoảng lùi xây dựng phía sau 2 m. Bố trí công năng các tầng như sau:

- Tầng hầm: Diện tích xây dựng từ 108,75 m<sup>2</sup> đến 179,32 m<sup>2</sup>, chiều cao 2,5 m. Bố trí chức năng gồm: Bãi đỗ xe, phòng kỹ thuật, khu thang bộ và thang máy;

- Tầng 1: Diện tích xây dựng từ 71,75 m<sup>2</sup> đến 133,24 m<sup>2</sup>, chiều cao 3,9 m. Bố trí chức năng gồm: Không gian sảnh, phòng khách, bếp và ăn, vệ sinh, phòng giặt, khu thang bộ và thang máy;

- Tầng 2: Diện tích xây dựng từ 107,75 m<sup>2</sup> đến 189,37 m<sup>2</sup>, chiều cao 3,6 m. Bố trí chức năng gồm: Các phòng ngủ, các phòng vệ sinh, khu thang bộ và thang máy;

- Tầng 3: Diện tích xây dựng từ 107,75 m<sup>2</sup> đến 189,37 m<sup>2</sup>, chiều cao 3,6 m. Bố trí chức năng gồm: Các phòng ngủ, các phòng vệ sinh, khu thang bộ và thang máy;

- Tầng 4: Diện tích xây dựng từ 107,75 m<sup>2</sup> đến 189,37 m<sup>2</sup>, chiều cao 3,6 m. Bố trí chức năng gồm: Các phòng ngủ, các phòng vệ sinh, khu thang bộ và thang máy;

- Tầng tum: Diện tích xây dựng 14,66 m<sup>2</sup>, chiều cao 2,6 m. Bố trí chức năng gồm: Thang bộ thoát hiểm và kỹ thuật thang máy.

**c) Giải pháp kết cấu:** Móng bè BTCT cấp độ bền B22,5 (M300). Hệ khung BTCT cấp độ bền B22,5 (M300). Mái bằng BTCT lợp ngói. Tường xây gạch, sơn nước. Nền, sàn lát gạch. Bậc cấp ốp đá Granite. Cửa đi, cửa sổ ngoài nhà dùng khung nhôm kính dán an toàn. Lan can ngoài nhà sử dụng lan can kính Inox 304.

**d) Phương án thiết kế cấp điện, chống sét:** Nguồn cấp điện cho các nhà được lấy từ các tủ phân phối hạ thế ngoài nhà cấp đến tủ điện tổng của mỗi nhà, từ tủ điện tổng cấp cho các phụ tải sinh hoạt. Chống sét cho nhà sử dụng hệ thống chống sét cổ điển với bãi tiếp địa được bố trí ở tầng hầm.

### **e) Phương án thiết kế cấp, thoát nước:**

Thiết kế hệ thống cấp nước: Nước cấp cho công trình được lấy từ nguồn nước sạch của khu vực thông qua mạng ống phân phối và ống dịch vụ cấp tới bể nước ngầm của từng nhà. Từ bể nước ngầm, nước sẽ được đưa lên két nước trên mái bằng hệ thống bơm, sau đó từ két mái nước cấp xuống các thiết bị vệ sinh và các điểm dùng nước;

Thiết kế hệ thống thoát nước: Nước thải được xử lý cục bộ tại bể tự hoại, nước sau bể tự hoại và nước thoát sàn được đầu nối ra mạng lưới thoát nước thải hạ tầng ngoài nhà chảy về trạm xử lý nước thải của dự án. Nước mưa của nhà được thu gom chảy vào các hố ga thu nước mưa hạ tầng ngoài nhà.



## 2. CHI TIẾT QUY MÔ THIẾT KẾ HẠNG MỤC NHÀ Ở BIỆT THỰ (KÝ HIỆU OBD VÀ OBS):

a) Chi tiết quy mô thiết kế kiến trúc hạng mục Nhà ở biệt thự từ lô đất OBD01 đến OBD08 và OBS01 đến OBS17:

STT	Tên lô	Mẫu nhà	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Tổng DT sàn XD ( bao gồm tầng hầm và tầng kỹ thuật)						Tổng DT sàn XD (để tính hệ số SĐĐ) (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Số căn	Số tầng
					Tầng hầm (m <sup>2</sup> )	Tầng 1 (m <sup>2</sup> )	Tầng 2 (m <sup>2</sup> )	Tầng 3 (m <sup>2</sup> )	Tầng tum (m <sup>2</sup> )	Tổng cộng (m <sup>2</sup> )	Tầng 1 + Tầng 2 + Tầng 3				
II	Nhà ở Biệt thự Song lập (ký hiệu OBS)		89.415,40	43.045,48	80.563,10	43.045,48	43.358,28	42.975,06	8.572,50	218.514,38	129.378,82	48,1%	1,45	460	
1	OBS01		3.150,10	1.515,77	2.834,72	1.515,77	1.535,32	1.522,10	338,50	7.746,41	4.573,19	48,1%	1,45	18	
1.1	OBS01.1	S1	182,50	86,69	152,25	86,69	87,64	87,64	18,25	432,47	261,97	47,5%	1,44	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS01.18		183,90	86,69	152,25	86,69	87,64	87,64	18,25	432,47	261,97	47,1%	1,42	1	
1.2	OBS01.2	S2	164,96	79,97	150,00	79,97	86,63	73,41	18,25	408,26	240,01	48,5%	1,45	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS01.3		170,55	79,97	150,00	79,97	79,97	79,97	18,25	408,16	239,91	46,9%	1,41	1	
	OBS01.4		176,14	79,97	150,00	79,97	79,97	79,97	18,25	408,16	239,91	45,4%	1,36	1	
	Từ OBS01.11 đến OBS 01.17		160,00	79,97	150,00	79,97	79,97	79,97	18,25	408,16	239,91	50,0%	1,50	7	
1.3	OBS01.5	S4	181,73	89,42	170,00	89,42	89,42	89,42	18,25	456,51	268,26	49,2%	1,48	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS01.6		187,31	89,42	170,00	89,42	89,42	89,42	18,25	456,51	268,26	47,7%	1,43	1	
1.4	OBS01.7	S5	192,90	95,20	179,17	95,20	95,20	95,20	18,25	483,02	285,60	49,4%	1,48	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
1.5	OBS01.8		198,49	95,20	179,17	95,20	95,20	95,20	18,25	483,02	285,60	48,0%	1,44	1	
1.6	OBS01.9	S7	218,30	90,92	184,85	90,92	100,96	100,96	27,50	505,18	292,84	41,6%	1,34	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
1.7	OBS01.10	S3	173,30	82,53	147,05	82,53	83,48	83,48	19,00	415,53	249,49	47,6%	1,44	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
2	OBS02		2.941,80	1.407,61	2.618,67	1.407,61	1.407,30	1.407,30	293,25	7.134,13	4.222,21	47,8%	1,44	16	
2.1	OBS02.1	S1	211,40	86,69	152,25	86,69	87,64	87,64	18,25	432,47	261,97	41,0%	1,24	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS02.8		197,62	86,69	152,25	86,69	87,64	87,64	18,25	432,47	261,97	43,9%	1,33	1	
2.2	OBS02.2	S14	170,20	84,33	159,00	84,33	84,33	84,33	18,25	430,24	252,99	49,5%	1,49	1	01 tầng hầm



															+ 03 tầng nổi
	OBS02.3		170,18	84,33	159,00	84,33	84,33	84,33	18,25	430,24	252,99	49,6%	1,49	1	
	OBS02.4		170,06	84,33	159,00	84,33	84,33	84,33	18,25	430,24	252,99	49,6%	1,49	1	
	OBS02.5		169,90	84,33	159,00	84,33	84,33	84,33	18,25	430,24	252,99	49,6%	1,49	1	
	OBS02.6		169,69	84,33	159,00	84,33	84,33	84,33	18,25	430,24	252,99	49,7%	1,49	1	
	OBS02.7		169,43	84,33	159,00	84,33	84,33	84,33	18,25	430,24	252,99	49,8%	1,49	1	
2.3	OBS02.9	S8	216,62	97,15	175,68	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	44,8%	1,33	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
2.4	OBS02.10	S4	180,59	89,42	170,00	89,42	89,42	89,42	18,25	456,51	268,26	49,5%	1,49	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS02.11		180,31	89,42	170,00	89,42	89,42	89,42	18,25	456,51	268,26	49,6%	1,49	1	
	OBS02.12		180,10	89,42	170,00	89,42	89,42	89,42	18,25	456,51	268,26	49,7%	1,49	1	
	OBS02.13		179,94	89,42	170,00	89,42	89,42	89,42	18,25	456,51	268,26	49,7%	1,49	1	
	OBS02.14		179,84	89,42	170,00	89,42	89,42	89,42	18,25	456,51	268,26	49,7%	1,49	1	
	OBS02.15		180,38	89,42	170,00	89,42	89,42	89,42	18,25	456,51	268,26	49,6%	1,49	1	
2.5	OBS02.16	S6	215,56	94,58	164,50	94,58	94,58	94,58	18,25	466,49	283,74	43,9%	1,32	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
3	<b>OBS03</b>		<b>2.972,00</b>	<b>1.466,34</b>	<b>2.709,00</b>	<b>1.466,34</b>	<b>1.470,14</b>	<b>1.470,14</b>	<b>328,50</b>	<b>7.444,12</b>	<b>4.406,62</b>	<b>49,3%</b>	<b>1,48</b>	<b>18</b>	
3.1	OBS03.1	S1	184,00	86,69	152,25	86,69	87,64	87,64	18,25	432,47	261,97	47,1%	1,42	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS03.9		180,21	86,69	152,25	86,69	87,64	87,64	18,25	432,47	261,97	48,1%	1,45	1	
	OBS03.10		183,79	86,69	152,25	86,69	87,64	87,64	18,25	432,47	261,97	47,2%	1,43	1	
	OBS03.18		184,00	86,69	152,25	86,69	87,64	87,64	18,25	432,47	261,97	47,1%	1,42	1	
3.2	Từ OBS03.2 đến OBS03.8; Từ OBS03.11 đến OBS03.17	S2	160,00	79,97	150,00	79,97	79,97	79,97	18,25	408,16	239,91	50,0%	1,50	14	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
4	<b>OBS04</b>		<b>2.802,80</b>	<b>1.351,76</b>	<b>2.535,83</b>	<b>1.351,76</b>	<b>1.349,99</b>	<b>1.349,99</b>	<b>283,00</b>	<b>6.870,57</b>	<b>4.051,74</b>	<b>48,2%</b>	<b>1,45</b>	<b>15</b>	
4.1	OBS04.1	S9	170,52	80,40	146,17	80,40	79,49	79,49	18,25	403,80	239,38	47,2%	1,40	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS04.15		181,02	80,40	146,17	80,40	79,49	79,49	18,25	403,80	239,38	44,4%	1,32	1	
4.2	Từ OBS04.2 đến OBS04.5	S14	170,02	84,33	159,00	84,33	84,33	84,33	18,25	430,24	252,99	49,6%	1,49	4	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS04.6		169,70	84,33	159,00	84,33	84,33	84,33	18,25	430,24	252,99	49,7%	1,49	1	
	OBS04.7		169,38	84,33	159,00	84,33	84,33	84,33	18,25	430,24	252,99	49,8%	1,49	1	
4.3	OBS04.8	S1	211,72	86,69	152,25	86,69	87,64	87,64	18,25	432,47	261,97	40,9%	1,24	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi



4.4	OBS04.9	S10	319,86	151,19	287,25	151,19	150,29	150,29	27,50	766,51	451,77	47,3%	1,41	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
4.5	OBS04.10	S4	180,46	89,42	170,00	89,42	89,42	89,42	18,25	456,51	268,26	49,6%	1,49	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
4.6	Từ OBS04.11 đến OBS04.14		180,02	89,42	170,00	89,42	89,42	89,42	18,25	456,51	268,26	49,7%	1,49	4	
5	<b>OBS05</b>		<b>3.531,00</b>	<b>1.681,57</b>	<b>3.206,02</b>	<b>1.681,57</b>	<b>1.697,23</b>	<b>1.697,23</b>	<b>349,50</b>	<b>8.631,55</b>	<b>5.076,03</b>	<b>47,6%</b>	<b>1,44</b>	<b>18</b>	
5.1	OBS05.1	S8	219,50	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	44,3%	1,31	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
5.2	OBS05.2	S15	175,00	86,51	165,00	86,51	86,51	86,51	18,25	442,78	259,53	49,4%	1,48	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	Từ OBS05.3 đến OBS05.7		175,01	86,51	165,00	86,51	86,51	86,51	18,25	442,78	259,53	49,4%	1,48	5	
	OBS05.8		175,03	86,51	165,00	86,51	86,51	86,51	18,25	442,78	259,53	49,4%	1,48	1	
5.3	OBS05.9	S8	204,44	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	47,5%	1,40	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
5.4	OBS05.10	S7	240,02	90,92	184,84	90,92	100,96	100,96	27,50	505,18	292,84	37,9%	1,22	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS05.18		242,00	90,92	184,84	90,92	100,96	100,96	27,50	505,18	292,84	37,6%	1,21	1	
5.5	Từ OBS05.11 đến OBS05.17	S22	199,99	99,98	190,00	99,98	99,98	99,98	18,25	508,19	299,94	50,0%	1,50	7	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
6	<b>OBS06</b>		<b>6.520,50</b>	<b>3.173,49</b>	<b>6.046,02</b>	<b>3.173,49</b>	<b>3.189,15</b>	<b>3.189,15</b>	<b>641,50</b>	<b>16.239,31</b>	<b>9.551,79</b>	<b>48,7%</b>	<b>1,46</b>	<b>34</b>	
6.1	OBS06.1	S8	219,50	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	44,3%	1,31	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS06.17		202,00	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	48,1%	1,42	1	
6.2	Từ OBS06.2 đến OBS 06.16	S15	175,00	86,51	165,00	86,51	86,51	86,51	18,25	442,78	259,53	49,4%	1,48	15	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
6.3	OBS06.18	S7	222,00	90,92	184,84	90,92	100,96	100,96	27,50	505,18	292,84	41,0%	1,32	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
6.4	OBS06.34		252,00	90,92	184,84	90,92	100,96	100,96	27,50	505,18	292,84	36,1%	1,16	1	
6.5	Từ OBS06.19 đến OBS06.33	S22	200,00	99,98	190,00	99,98	99,98	99,98	18,25	508,19	299,94	50,0%	1,50	15	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
7	<b>OBS07</b>		<b>6.092,90</b>	<b>2.983,90</b>	<b>5.652,68</b>	<b>2.983,90</b>	<b>2.975,06</b>	<b>2.975,06</b>	<b>625,50</b>	<b>15.212,20</b>	<b>8.934,02</b>	<b>49,0%</b>	<b>1,47</b>	<b>34</b>	
7.1	OBS07.1; OBS07.34	S8	219,45	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	44,3%	1,31	2	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS07.17; OBS07.18		202,00	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	48,1%	1,42	2	



7.2	Từ OBS07.2 đến OBS07.16; Từ OBS07.19 đến OBS07.33	S15	175,00	86,51	165,00	86,51	86,51	86,51	18,25	442,78	259,53	49,4%	1,48	30	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
8	<b>OBS08</b>		<b>5.923,30</b>	<b>2.881,32</b>	<b>5.454,68</b>	<b>2.881,32</b>	<b>2.872,48</b>	<b>2.872,48</b>	<b>589,00</b>	<b>14.669,96</b>	<b>8.626,28</b>	<b>48,6%</b>	<b>1,46</b>	<b>32</b>	
8.1	OBS08.1	S8	220,22	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	44,1%	1,30	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS08.16		221,68	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	43,8%	1,29	1	
	OBS08.17		221,20	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	43,9%	1,30	1	
	OBS08.32		220,21	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	44,1%	1,30	1	
8.2	Từ OBS08.2 đến OBS08.15; OBS08.24; OBS08.25.	S15	175,00	86,51	165,00	86,51	86,51	86,51	18,25	442,78	259,53	49,4%	1,48	28	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
9	<b>OBS09</b>		<b>6.335,60</b>	<b>3.058,50</b>	<b>5.811,42</b>	<b>3.058,50</b>	<b>3.074,16</b>	<b>3.074,16</b>	<b>605,00</b>	<b>15.623,24</b>	<b>9.206,82</b>	<b>48,3%</b>	<b>1,45</b>	<b>32</b>	
9.1	OBS09.1	S8	220,20	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	44,1%	1,30	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS09.16		220,28	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	44,1%	1,30	1	
9.2	Từ OBS09.2 đến OBS09.7; Từ OBS09.10 đến OBS09.15	S15	175,00	86,51	165,00	86,51	86,51	86,51	18,25	442,78	259,53	49,4%	1,48	12	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
9.3	OBS09.8; OBS09.9	S18	210,00	104,12	198,00	104,12	104,12	104,12	18,25	528,61	312,36	49,6%	1,49	2	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
9.4	OBS09.17	S7	252,32	90,92	184,84	90,92	100,96	100,96	27,50	505,18	292,84	36,0%	1,16	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS09.32		242,80	90,92	184,84	90,92	100,96	100,96	27,50	505,18	292,84	37,4%	1,21	1	
9.5	Từ OBS09.18 đến OBS09.23; Từ OBS09.26 đến OBS09.31	S22	200,00	99,98	190,00	99,98	99,98	99,98	18,25	508,19	299,94	50,0%	1,50	12	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
9.6	OBS09.24; OBS09.25	S16	240,00	118,12	217,20	118,12	118,12	118,12	18,25	589,81	354,36	49,2%	1,48	2	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
10	<b>OBS10</b>		<b>5.485,00</b>	<b>2.678,71</b>	<b>4.980,11</b>	<b>2.678,71</b>	<b>2.686,54</b>	<b>2.686,54</b>	<b>521,50</b>	<b>13.553,40</b>	<b>8.051,79</b>	<b>48,8%</b>	<b>1,47</b>	<b>28</b>	
10.1	OBS10.1	S17	261,98	126,38	179,80	126,38	126,38	126,38	18,25	577,19	379,14	48,2%	1,45	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS10.28		300,56	126,38	179,80	126,38	126,38	126,38	18,25	577,19	379,14	42,0%	1,26	1	
10.2	Từ OBS10.2 đến OBS10.13	S15	175,00	86,51	165,00	86,51	86,51	86,51	18,25	442,78	259,53	49,4%	1,48	12	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
10.3	OBS10.14	S8	201,28	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	48,3%	1,43	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi

m



10.4	OBS10.15	S7	221,18	90,92	184,84	90,92	100,96	100,96	27,50	505,18	292,84	41,1%	1,32	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
10.5	Từ OBS10.16 đến OBS10.27	S22	200,00	99,98	190,00	99,98	99,98	99,98	18,25	508,19	299,94	50,0%	1,50	12	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
<b>11</b>	<b>OBS11</b>		<b>5.126,60</b>	<b>2.523,30</b>	<b>4.670,94</b>	<b>2.523,30</b>	<b>2.518,88</b>	<b>2.518,88</b>	<b>513,50</b>	<b>12.745,50</b>	<b>7.561,06</b>	<b>49,2%</b>	<b>1,47</b>	<b>28</b>	
11.1	OBS11.1	S17	261,78	126,38	179,80	126,38	126,38	126,38	18,25	577,19	379,14	48,3%	1,45	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS11.28		261,80	126,38	179,80	126,38	126,38	126,38	18,25	577,19	379,14	48,3%	1,45	1	
11.2	OBS11.2; OBS11.3; Từ OBS11.16 đến OBS11.27	S15	175,00	86,51	165,00	86,51	86,51	86,51	18,25	442,78	259,53	49,4%	1,48	24	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
11.3	OBS11.14; OBS11.15	S8	201,52	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	48,2%	1,42	2	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
<b>12</b>	<b>OBS12</b>		<b>7.221,10</b>	<b>3.359,04</b>	<b>5.935,02</b>	<b>3.359,04</b>	<b>3.375,56</b>	<b>3.375,56</b>	<b>538,75</b>	<b>16.583,93</b>	<b>10.110,16</b>	<b>46,5%</b>	<b>1,40</b>	<b>28</b>	
12.1	OBS12.1	S25	355,88	149,66	296,57	149,66	152,90	152,90	27,50	779,53	455,46	42,1%	1,28	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS12.28		330,86	149,66	296,57	149,66	152,90	152,90	27,50	779,53	455,46	45,2%	1,38	1	
12.2	OBS12.2	S11	243,14	120,80	204,00	120,80	120,80	120,80	18,25	584,65	362,40	49,7%	1,49	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS12.3		248,57	120,80	204,00	120,80	120,80	120,80	18,25	584,65	362,40	48,6%	1,46	1	
	OBS12.4		254,00	120,80	204,00	120,80	120,80	120,80	18,25	584,65	362,40	47,6%	1,43	1	
	OBS12.5		259,43	120,80	204,00	120,80	120,80	120,80	18,25	584,65	362,40	46,6%	1,40	1	
	OBS12.6		264,85	120,80	204,00	120,80	120,80	120,80	18,25	584,65	362,40	45,6%	1,37	1	
	OBS12.7		270,28	120,80	204,00	120,80	120,80	120,80	18,25	584,65	362,40	44,7%	1,34	1	
	OBS12.8		275,72	120,80	204,00	120,80	120,80	120,80	18,25	584,65	362,40	43,8%	1,31	1	
	OBS12.9		281,16	120,80	204,00	120,80	120,80	120,80	18,25	584,65	362,40	43,0%	1,29	1	
	OBS12.10		286,61	120,80	204,00	120,80	120,80	120,80	18,25	584,65	362,40	42,1%	1,26	1	
12.3	OBS12.11	S12	292,06	141,60	260,26	141,60	141,60	141,60	18,25	703,31	424,80	48,5%	1,45	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS12.12		297,52	141,60	260,26	141,60	141,60	141,60	18,25	703,31	424,80	47,6%	1,43	1	
	OBS12.13		302,99	141,60	260,26	141,60	141,60	141,60	18,25	703,31	424,80	46,7%	1,40	1	
	OBS12.14		362,35	141,60	260,26	141,60	141,60	141,60	18,25	703,31	424,80	39,1%	1,17	1	
12.4	OBS12.15	S7	255,67	90,92	184,84	90,92	100,96	100,96	27,50	505,18	292,84	35,6%	1,15	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
12.5	Từ OBS12.16 đến OBS12.27	S13	220,00	109,60	190,00	109,60	109,60	109,60	18,25	537,05	328,80	49,8%	1,49	12	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
<b>13</b>	<b>OBS13</b>		<b>6.492,50</b>	<b>3.087,41</b>	<b>5.825,36</b>	<b>3.087,41</b>	<b>3.098,22</b>	<b>3.098,22</b>	<b>676,75</b>	<b>15.785,96</b>	<b>9.283,85</b>	<b>47,6%</b>	<b>1,43</b>	<b>36</b>	
13.1	OBS13.1	S23	177,68	83,89	148,17	83,89	85,53	85,53	27,50	430,62	254,95	47,2%	1,43	1	01 tầng hầm



	OBS13.2		160,95	75,00	140,00	75,00	75,00	75,00	18,25	383,25	225,00	46,6%	1,40	1	+ 03 tầng nổi
	Từ OBS13.29 đến OBS13.35		150,00	75,00	140,00	75,00	75,00	75,00	18,25	383,25	225,00	50,0%	1,50	7	
13.2	OBS13.3	S2	166,61	79,97	150,00	79,97	79,97	79,97	18,25	408,16	239,91	48,0%	1,44	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS13.4		172,27	79,97	150,00	79,97	79,97	79,97	18,25	408,16	239,91	46,4%	1,39	1	
13.3	OBS13.5	S15	177,95	86,51	165,00	86,51	86,51	86,51	18,25	442,78	259,53	48,6%	1,46	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS13.6		183,60	86,51	165,00	86,51	86,51	86,51	18,25	442,78	259,53	47,1%	1,41	1	
	Từ OBS13.20 đến OBS13.28		175,00	86,51	165,00	86,51	86,51	86,51	18,25	442,78	259,53	49,4%	1,48	9	
13.4	OBS13.7	S4	189,26	89,42	170,00	89,42	89,42	89,42	18,25	456,51	268,26	47,2%	1,42	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS13.8		194,93	89,42	170,00	89,42	89,42	89,42	18,25	456,51	268,26	45,9%	1,38	1	
	OBS13.9		179,37	89,42	170,00	89,42	89,42	89,42	18,25	456,51	268,26	49,9%	1,50	1	
	OBS13.10		185,04	89,42	170,00	89,42	89,42	89,42	18,25	456,51	268,26	48,3%	1,45	1	
13.5	OBS13.11	S5	190,70	95,20	179,17	95,20	95,20	95,20	18,25	483,02	285,60	49,9%	1,50	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS13.12		196,37	95,20	179,17	95,20	95,20	95,20	18,25	483,02	285,60	48,5%	1,45	1	
	OBS13.13		202,03	95,20	179,17	95,20	95,20	95,20	18,25	483,02	285,60	47,1%	1,41	1	
	OBS13.14		207,69	95,20	179,17	95,20	95,20	95,20	18,25	483,02	285,60	45,8%	1,38	1	
	OBS13.15		213,36	95,20	179,17	95,20	95,20	95,20	18,25	483,02	285,60	44,6%	1,34	1	
	OBS13.16		219,02	95,20	179,17	95,20	95,20	95,20	18,25	483,02	285,60	43,5%	1,30	1	
	OBS13.17		224,69	95,20	179,17	95,20	95,20	95,20	18,25	483,02	285,60	42,4%	1,27	1	
13.6	OBS13.18	S19	246,97	86,85	184,16	86,85	96,59	96,59	18,25	482,44	280,03	35,2%	1,13	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
13.7	OBS13.19	S8	207,01	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	46,9%	1,39	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
13.8	OBS13.36	S23	172,00	83,89	148,17	83,89	85,53	85,53	27,50	430,62	254,95	48,8%	1,48	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
<b>14</b>	<b>OBS14</b>		<b>6.839,00</b>	<b>3.355,91</b>	<b>6.400,34</b>	<b>3.355,91</b>	<b>3.371,27</b>	<b>3.371,27</b>	<b>668,75</b>	<b>17.167,54</b>	<b>10.098,45</b>	<b>49,1%</b>	<b>1,48</b>	<b>36</b>	
14.1	OBS14.1	S8	201,90	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	48,1%	1,42	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS14.18	S8	202,58	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	48,0%	1,42	1	
14.2	Từ OBS14.2 đến OBS14.7; Từ OBS14.9 đến OBS14.17	S15	175,00	86,51	165,00	86,51	86,51	86,51	18,25	442,78	259,53	49,4%	1,48	15	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS14.8		175,48	86,51	165,00	86,51	86,51	86,51	18,25	442,78	259,53	49,3%	1,48	1	



14.3	OBS14.19	S19	212,47	86,85	184,16	86,85	96,59	96,59	18,25	482,44	280,03	40,9%	1,32	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
14.4	Từ OBS14.20 đến OBS14.35	S22	200,00	99,98	190,00	99,98	99,98	99,98	18,25	508,19	299,94	50,0%	1,50	16	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
14.5	OBS14.36	S7	221,48	90,92	184,84	90,92	100,96	100,96	27,50	505,18	292,84	41,1%	1,32	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
<b>15</b>	<b>OBS15</b>		<b>6.974,50</b>	<b>3.410,66</b>	<b>6.491,24</b>	<b>3.410,66</b>	<b>3.427,32</b>	<b>3.427,32</b>	<b>667,50</b>	<b>17.424,04</b>	<b>10.265,30</b>	<b>48,9%</b>	<b>1,47</b>	<b>36</b>	
15.1	OBS15.1	S8	209,60	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	46,4%	1,37	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
15.2	Từ OBS15.2 đến OBS15.7	S15	175,00	86,51	165,00	86,51	86,51	86,51	18,25	442,78	259,53	49,4%	1,48	6	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	Từ OBS15.10 đến OBS15.17		175,00	86,51	165,00	86,51	86,51	86,51	18,25	442,78	259,53	49,4%	1,48	8	
15.3	OBS15.8; OBS15.9	S18	210,00	104,12	198,00	104,12	104,12	104,12	18,25	528,61	312,36	49,6%	1,49	2	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
15.4	OBS15.18	S9	192,20	80,40	146,17	80,40	79,49	79,49	18,25	403,80	239,38	41,8%	1,25	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
15.5	OBS15.19	S7	211,66	90,92	184,84	90,92	100,96	100,96	27,50	505,18	292,84	43,0%	1,38	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
15.6	Từ OBS15.20 đến OBS15.27	S22	200,00	99,98	190,00	99,98	99,98	99,98	18,25	508,19	299,94	50,0%	1,50	8	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
15.7	OBS15.28; OBS15.29.	S16	240,00	118,12	217,20	118,12	118,12	118,12	18,25	589,81	354,36	49,2%	1,48	2	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
15.9	Từ OBS15.30 đến OBS15.35	S22	200,00	99,98	190,00	99,98	99,98	99,98	18,25	508,19	299,94	50,0%	1,50	6	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
15.10	OBS15.36	S19	211,04	86,85	184,16	86,85	96,59	96,59	18,25	482,44	280,03	41,2%	1,33	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
<b>16</b>	<b>OBS16</b>		<b>6.567,60</b>	<b>3.181,88</b>	<b>5.931,94</b>	<b>3.181,88</b>	<b>3.180,06</b>	<b>3.180,06</b>	<b>657,00</b>	<b>16.130,94</b>	<b>9.542,00</b>	<b>48,4%</b>	<b>1,45</b>	<b>36</b>	
16.1	OBS16.1	S17	295,55	126,38	179,80	126,38	126,38	126,38	18,25	577,19	379,14	42,8%	1,28	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS16.36		290,95	126,38	179,80	126,38	126,38	126,38	18,25	577,19	379,14	43,4%	1,30	1	
16.2	Từ OBS16.2 đến OBS16.17; Và từ OBS16.20 đến OBS16.35	S15	175,00	86,51	165,00	86,51	86,51	86,51	18,25	442,78	259,53	49,4%	1,48	32	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
16.3	OBS16.18	S9	190,20	80,40	146,17	80,40	79,49	79,49	18,25	403,80	239,38	42,3%	1,26	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS16.19		190,90	80,40	146,17	80,40	79,49	79,49	18,25	403,80	239,38	42,1%	1,25	1	
<b>17</b>	<b>OBS17</b>		<b>4.439,10</b>	<b>1.928,31</b>	<b>3.459,07</b>	<b>1.928,31</b>	<b>2.129,60</b>	<b>1.759,60</b>	<b>275,00</b>	<b>9.551,58</b>	<b>5.817,51</b>	<b>43,4%</b>	<b>1,31</b>	<b>15</b>	
17.1	OBS17.1	S8	275,35	97,15	175,67	97,15	94,94	94,94	19,50	482,20	287,03	35,3%	1,04	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi



17.2	OBS17.2	S18	234,45	104,12	198,00	104,12	104,12	104,12	18,25	528,61	312,36	44,4%	1,33	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS17.3		242,59	104,12	198,00	104,12	104,12	104,12	18,25	528,61	312,36	42,9%	1,29	1	
	OBS17.4		250,75	104,12	198,00	104,12	104,12	104,12	18,25	528,61	312,36	41,5%	1,25	1	
17.3	OBS17.5	S16	258,91	118,12	217,20	118,12	118,12	118,12	18,25	589,81	354,36	45,6%	1,37	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS17.6		267,06	118,12	217,20	118,12	118,12	118,12	18,25	589,81	354,36	44,2%	1,33	1	
	OBS17.8		287,35	118,12	217,20	118,12	118,12	118,12	18,25	589,81	354,36	41,1%	1,23	1	
17.4	OBS17.7	S22	275,22	99,98	190,00	99,98	99,98	99,98	18,25	508,19	299,94	36,3%	1,09	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS17.9		295,50	118,12	217,20	118,12	118,12	118,12	18,25	589,81	354,36	40,0%	1,20	1	
17.5	OBS17.10	S20	303,66	144,37	247,20	144,37	188,84	114,84	18,25	713,50	448,05	47,5%	1,48	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBS17.11		311,82	144,37	247,20	144,37	188,84	114,84	18,25	713,50	448,05	46,3%	1,44	1	
	OBS17.12		319,98	144,37	247,20	144,37	188,84	114,84	18,25	713,50	448,05	45,1%	1,40	1	
	OBS17.13		328,14	144,37	247,20	144,37	188,84	114,84	18,25	713,50	448,05	44,0%	1,37	1	
	OBS17.14		336,29	144,37	247,20	144,37	188,84	114,84	18,25	713,50	448,05	42,9%	1,33	1	
17.6	OBS17.15	S21	452,05	224,49	394,60	224,49	205,64	205,64	18,25	1.048,62	635,77	49,7%	1,41	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
III	Nhà ở Biệt thự Đơn lập (ký hiệu OBD)		50.151,87	24.420,65	46.120,80	24.420,65	24.435,37	24.435,37	3.434,96	122.847,06	73.291,39	48,7%	1,46	176	
1	OBD01		5.600,60	2.774,61	5.239,79	2.774,61	2.774,61	2.774,61	388,70	13.952,32	8.323,83	49,5%	1,49	20	
1.1	OBD01.1	D1	267,05	126,25	237,98	126,25	126,25	126,25	19,50	636,22	378,75	47,3%	1,42	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
1.2	Từ OBD01.2 đến OBD01.9	D4	280,00	139,42	266,00	139,42	139,42	139,42	19,50	703,76	418,26	49,8%	1,49	8	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
1.3	OBD01.10	D2	326,88	157,72	285,95	157,72	157,72	157,72	19,50	778,60	473,16	48,3%	1,45	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBD01.11		319,60	157,72	285,95	157,72	157,72	157,72	19,50	778,60	473,16	49,3%	1,48	1	
	OBD01.20		319,07	157,72	285,95	157,72	157,72	157,72	18,20	777,30	473,16	49,4%	1,48	1	
1.4	Từ OBD01.12 đến OBD01.19	D3	266,00	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	49,8%	1,49	8	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
2	OBD02		5.608,70	2.750,56	5.175,76	2.750,56	2.750,56	2.750,56	384,80	13.812,24	8.251,68	49,0%	1,47	20	
2.1	OBD02.1	D2	327,39	157,72	285,95	157,72	157,72	157,72	18,20	777,30	473,16	48,2%	1,45	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBD02.10		319,61	157,72	285,95	157,72	157,72	157,72	18,20	777,30	473,16	49,3%	1,48	1	
	OBD02.11		328,88	157,72	285,95	157,72	157,72	157,72	18,20	777,30	473,16	48,0%	1,44	1	
	OBD02.10		328,03	157,72	285,94	157,72	157,72	157,72	18,20	777,30	473,16	48,1%	1,44	1	



2.2	Từ OBD02.2 đến OBD02.9	D3	266,00	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	49,8%	1,49	8	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBD02.12		273,19	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	48,5%	1,45	1	
	OBD02.13		272,88	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	48,5%	1,46	1	
	OBD02.14		272,57	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	48,6%	1,46	1	
	OBD02.15		272,26	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	48,7%	1,46	1	
	OBD02.16		271,94	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	48,7%	1,46	1	
	OBD02.17		271,63	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	48,8%	1,46	1	
	OBD02.18		271,32	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	48,8%	1,46	1	
	OBD02.19		271,01	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	48,9%	1,47	1	
3	<b>OBD03</b>		<b>7.018,30</b>	<b>3.304,24</b>	<b>6.218,60</b>	<b>3.304,24</b>	<b>3.304,24</b>	<b>3.304,24</b>	<b>468,28</b>	<b>16.599,60</b>	<b>9.912,72</b>	<b>47,1%</b>	<b>1,41</b>	<b>24</b>	
3.1	OBD03.1	D5	402,90	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	19,57	805,20	490,98	40,6%	1,22	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBD03.12		380,72	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	19,57	805,20	490,98	43,0%	1,29	1	
	OBD03.13		398,06	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	19,57	805,20	490,98	41,1%	1,23	1	
	OBD03.24		415,73	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	19,57	805,20	490,98	39,4%	1,18	1	
3.2	Từ OBD03.2 đến OBD03.11	D3	266,00	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	49,8%	1,49	10	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBD03.14		277,49	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	47,7%	1,43	1	
	OBD03.15		277,18	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	47,8%	1,43	1	
	OBD03.16		276,87	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	47,8%	1,44	1	
	OBD03.17		276,56	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	47,9%	1,44	1	
	OBD03.18		276,24	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	48,0%	1,44	1	
	OBD03.19		275,93	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	48,0%	1,44	1	
	OBD03.20		275,62	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	48,1%	1,44	1	
	OBD03.21		275,31	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	48,1%	1,44	1	
	OBD03.22		275,00	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	48,2%	1,45	1	
	OBD03.23		274,69	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	48,2%	1,45	1	
4	<b>OBD04</b>		<b>7.059,30</b>	<b>3.373,64</b>	<b>6.358,60</b>	<b>3.373,64</b>	<b>3.373,64</b>	<b>3.373,64</b>	<b>468,28</b>	<b>16.947,80</b>	<b>10.120,92</b>	<b>47,8%</b>	<b>1,43</b>	<b>24</b>	
4.1	OBD04.1	D5	414,50	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	19,57	805,20	490,98	39,5%	1,18	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBD04.12		401,19	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	19,57	805,20	490,98	40,8%	1,22	1	
	OBD04.13		380,72	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	19,57	805,20	490,98	43,0%	1,29	1	
	OBD04.24		402,89	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	19,57	805,20	490,98	40,6%	1,22	1	



4.2	Từ OBD04.2 đến OBD04.11	D4	280,00	139,42	266,00	139,42	139,42	139,42	19,50	703,76	418,26	49,8%	1,49	10	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
4.3	Từ OBD04.14 đến OBD04.23	D3	266,00	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	49,8%	1,49	10	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
<b>5</b>	<b>OBD05</b>		<b>6.864,50</b>	<b>3.373,64</b>	<b>6.358,60</b>	<b>3.373,64</b>	<b>3.373,64</b>	<b>3.373,64</b>	<b>471,80</b>	<b>16.951,32</b>	<b>10.120,92</b>	<b>49,1%</b>	<b>1,47</b>	<b>24</b>	
5.1	OBD05.1	D5	364,33	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	20,45	806,08	490,98	44,9%	1,35	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBD05.12		351,77	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	20,45	806,08	490,98	46,5%	1,40	1	
	OBD05.13		343,28	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	20,45	806,08	490,98	47,7%	1,43	1	
	OBD05.24		345,12	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	20,45	806,08	490,98	47,4%	1,42	1	
5.2	Từ OBD05.2 đến OBD05.11	D4	280,00	139,42	266,00	139,42	139,42	139,42	19,50	703,76	418,26	49,8%	1,49	10	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
5.3	Từ OBD05.14 đến OBD05.23	D3	266,00	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	49,8%	1,49	10	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
<b>6</b>	<b>OBD06</b>		<b>6.871,20</b>	<b>3.373,64</b>	<b>6.358,60</b>	<b>3.373,64</b>	<b>3.373,64</b>	<b>3.373,64</b>	<b>471,80</b>	<b>16.951,32</b>	<b>10.120,92</b>	<b>49,1%</b>	<b>1,47</b>	<b>24</b>	
6.1	OBD06.1	D5	344,11	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	20,45	806,08	490,98	47,6%	1,43	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBD06.12		343,28	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	20,45	806,08	490,98	47,7%	1,43	1	
	OBD06.13		361,77	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	20,45	806,08	490,98	45,2%	1,36	1	
	OBD06.24		362,05	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	20,45	806,08	490,98	45,2%	1,36	1	
6.2	Từ OBD06.2 đến OBD06.11	D3	266,00	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	49,8%	1,49	10	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
6.3	Từ OBD06.14 đến OBD06.23	D4	280,00	139,42	266,00	139,42	139,42	139,42	19,50	703,76	418,26	49,8%	1,49	10	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
<b>7</b>	<b>OBD07</b>		<b>5.569,60</b>	<b>2.735,16</b>	<b>5.205,38</b>	<b>2.735,16</b>	<b>2.742,52</b>	<b>2.742,52</b>	<b>390,65</b>	<b>13.816,23</b>	<b>8.220,20</b>	<b>49,1%</b>	<b>1,48</b>	<b>20</b>	
7.1	OBD07.1	D6	261,68	116,32	236,04	116,32	120,00	120,00	19,50	611,86	356,32	44,5%	1,36	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBD07.20		275,88	116,32	236,04	116,32	120,00	120,00	18,25	610,61	356,32	42,2%	1,29	1	
7.2	Từ OBD07.2 đến OBD07.9	D3	266,00	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	49,8%	1,49	8	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
7.3	OBD07.10	D5	328,18	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	20,45	806,08	490,98	49,9%	1,50	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
7.4	OBD07.11		335,86	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	20,45	806,08	490,98	48,7%	1,46	1	
7.5	Từ OBD07.12 đến OBD07.19	D4	280,00	139,42	266,00	139,42	139,42	139,42	19,50	703,76	418,26	49,8%	1,49	8	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
<b>8</b>	<b>OBD08</b>		<b>5.559,60</b>	<b>2.735,16</b>	<b>5.205,38</b>	<b>2.735,16</b>	<b>2.742,52</b>	<b>2.742,52</b>	<b>390,65</b>	<b>13.816,23</b>	<b>8.220,20</b>	<b>49,2%</b>	<b>1,48</b>	<b>20</b>	
8.1	OBD08.1	D6	265,88	116,32	236,04	116,32	120,00	120,00	18,25	610,61	356,32	43,7%	1,34	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBD08.20	D6	261,68	116,32	236,04	116,32	120,00	120,00	19,50	611,86	356,32	44,4%	1,36	1	

14



8.2	Từ OBD08.2 đến OBD08.9	D4	280,00	139,42	266,00	139,42	139,42	139,42	19,50	703,76	418,26	49,8%	1,49	8	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
8.3	OBD08.10	D5	335,86	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	20,45	806,08	490,98	48,7%	1,46	1	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
	OBD08.11		328,17	163,66	294,65	163,66	163,66	163,66	20,45	806,08	490,98	49,9%	1,50	1	
8.4	Từ OBD08.12 đến OBD08.19	D3	266,00	132,48	252,00	132,48	132,48	132,48	19,50	668,94	397,44	49,8%	1,49	8	01 tầng hầm + 03 tầng nổi
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>89.415,40</b>	<b>43.045,48</b>	<b>80.563,06</b>	<b>43.045,48</b>	<b>43.358,28</b>	<b>42.975,06</b>	<b>8.572,50</b>	<b>218.514,38</b>	<b>129.378,82</b>	<b>48,1%</b>	<b>1,45</b>	<b>460</b>	



### **b) Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình:**

Giải pháp thiết kế kiến trúc chung cho các mẫu công trình Nhà ở Biệt thự OB (bao gồm OBS và OBD): Công trình cấp III, gồm 01 tầng hầm và 03 tầng nổi, chiều cao 13,9 m tính từ vỉa hè đến đỉnh mái công trình (cao độ vỉa hè thấp hơn cao độ nền tầng 1 là 0,45 m), khoảng lùi xây dựng phía trước 3 m, khoảng lùi xây dựng phía sau 2 m. Bố trí công năng các tầng như sau:

- Tầng hầm: Diện tích xây dựng từ 140,0 m<sup>2</sup> đến 394,6 m<sup>2</sup>, chiều cao 2,8 m. Bố trí chức năng gồm: Bãi đỗ xe, phòng kỹ thuật, khu thang bộ và thang máy;

- Tầng 1: Diện tích xây dựng từ 75,0 m<sup>2</sup> đến 224,49 m<sup>2</sup>, chiều cao 3,9 m. Bố trí chức năng gồm: Không gian sảnh, phòng khách, bếp và ăn, vệ sinh, phòng giặt, khu thang bộ và thang máy;

- Tầng 2: Diện tích xây dựng từ 75,0 m<sup>2</sup> đến 205,64 m<sup>2</sup>, chiều cao 3,6 m. Bố trí chức năng gồm: Các phòng ngủ, các phòng vệ sinh, khu thang bộ và thang máy;

- Tầng 3: Diện tích xây dựng từ 73,41 m<sup>2</sup> đến 205,64 m<sup>2</sup>, chiều cao 3,6 m. Bố trí chức năng gồm: Các phòng ngủ, các phòng vệ sinh, khu thang bộ và thang máy;

- Tầng tum: Diện tích xây dựng từ 18,2 m<sup>2</sup> đến 27,5 m<sup>2</sup>, chiều cao 2,35 m. Bố trí chức năng gồm: Thang bộ thoát hiểm và kỹ thuật thang máy.

**c) Giải pháp kết cấu:** Móng bè BTCT cấp độ bền B22,5 (M300). Hệ khung BTCT cấp độ bền B22,5 (M300). Mái bằng BTCT lợp ngói. Tường xây gạch, sơn nước. Nền, sàn lát gạch. Bậc cấp ốp đá Granite. Cửa đi, cửa sổ ngoài nhà dùng khung nhôm kính dán an toàn. Lan can ngoài nhà sử dụng lan can kính Inox 304.

**d) Phương án thiết kế cấp điện, chống sét:** Nguồn cấp điện cho các nhà được lấy từ các tủ phân phối hạ thế ngoài nhà cấp đến tủ điện tổng của mỗi nhà, từ tủ điện tổng cấp cho các phụ tải sinh hoạt. Chống sét cho nhà sử dụng hệ thống chống sét cổ điển với bãi tiếp địa được bố trí ở tầng hầm.

### **e) Phương án thiết kế cấp, thoát nước:**

Thiết kế hệ thống cấp nước: Nước cấp cho công trình được lấy từ nguồn nước sạch của khu vực thông qua mạng ống phân phối và ống dịch vụ cấp tới bể nước ngầm của từng nhà. Từ bể nước ngầm, nước sẽ được đưa lên két nước trên mái bằng hệ thống bơm, sau đó từ két mái nước cấp xuống các thiết bị vệ sinh và các điểm dùng nước;

Thiết kế hệ thống thoát nước: Nước thải được xử lý cục bộ tại bể tự hoại, nước sau bể tự hoại và nước thoát sàn được đấu nối ra mạng lưới thoát nước thải hạ tầng ngoài nhà chảy về trạm xử lý nước thải của dự án. Nước mưa của nhà được thu gom chảy vào các hố ga thu nước mưa hạ tầng ngoài nhà.