

UBND TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 4825 /SXD-QLHT

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày 20 tháng 6 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng 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 06/2025/TTr-PVT ngày 29/5/2025 của Quý Công ty trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng 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 29/5/2025*).

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 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 Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng 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: Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng.

2. Nhóm dự án: Dự án nhóm A. Loại dự án: Công trình dân dụng. Hạng mục Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng: 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 Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng được đầu tư xây dựng trong khu đất có ký hiệu DV01 (từ lô đất DV01.1 đến DV01.10) có tổng diện tích 47.262,0 m² tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

6. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng hạng mục Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng thuộc dự án do Chủ đầu tư trình: 840.303.510.640 đồng (Tám trăm bốn mươi tỷ, ba trăm lẻ ba triệu, năm trăm mười nghìn, sáu trăm bốn mươi 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 Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng (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;

- 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 10304:2014 – Móng cọc – 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 Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng thuộc dự án: Công ty TNHH Thiết kế kiến trúc và nội thất Naga.

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 Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng 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 m² đất tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án 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 m² tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

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

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

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


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 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thỏa thuận phương án đấu nối hệ thống thoát nước cho dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu;

- Văn bản số 3142/SXD-QLHT ngày 08/5/2025 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 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 (nếu có):

- 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 04/2025/BCTT-VNC ngày 25/5/2025, 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 Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng thuộc dự án: Công ty TNHH Thiết kế kiến trúc và nội thất Naga.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502491678 đăng ký lần đầu ngày 19/01/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp;

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức số HCM-00082951 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/01/2022, thời hạn chứng chỉ đến ngày 21/01/2027, phạm vi hoạt động thiết kế công trình dân dụng – công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước; xử lý chất thải) hạng III. 

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

+ Chủ nhiệm dự án: Ông Lê Trọng Nhân có chứng chỉ hành nghề hoạt động kiến trúc số HCM-00001325 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/01/2023, thời hạn chứng chỉ đến ngày 09/01/2033, lĩnh vực hành nghề thiết kế kiến trúc công trình;

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Đặng Trần Sỹ có chứng chỉ hành nghề hoạt động kiến trúc số HCM-00000991 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/12/2022, thời hạn chứng chỉ đến ngày 05/12/2032, lĩnh vực hành nghề thiết kế kiến trúc công trình;

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Nguyễn Thành Thái có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HCM-001353707 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/09/2022, thời hạn chứng chỉ đến ngày 21/09/2027, lĩnh vực hành nghề thiết kế kết cấu công trình dân dụng – công nghiệp hạng II;

+ Chủ trì thiết kế cơ – điện: Ông Nguyễn Hữu Đạt có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BRV-00153372 do Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 19/02/2024, thời hạn chứng chỉ đến ngày 19/02/2024, lĩnh vực hành nghề thiết kế cơ – điện công trình hạng II;

+ Chủ trì thiết kế cấp – thoát nước: Ông Vũ Đại Việt có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00045785 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 14/02/2022, thời hạn chứng chỉ đến ngày 14/02/2027, lĩnh vực hành nghề thiết kế cấp – thoát nước công trình hạng I.

c) Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở hạng mục Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng 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

nghe 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 Tờ trình số 06/2025/TTr-PVT ngày 29/5/2025, quy mô đầu tư xây dựng hạng mục Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng được đầu tư xây dựng trong khu đất có ký hiệu DV01 (từ lô đất DV01.1 đến DV01.10) có tổng diện tích 47.262,0 m² tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu có nội dung thiết kế chủ yếu như sau:

1. Phương án thiết kế kiến trúc công trình:

Bảng 1. Chỉ tiêu quy mô thiết kế kiến trúc công trình toàn khu đất có ký hiệu DV01

STT	Tên lô	Diện tích mỗi lô đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Tổng DT sàn XD (m ²)	Mật độ XD (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Số căn	Số tầng
1	DV01.1	6.288,4	1.967,2	7.868,8	31,3%	1,25	18	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
2	DV01.2	3.972,0	1.325,5	5.302,0	33,4%	1,33	10	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
3	DV01.3	3.972,0	1.325,5	5.302,0	33,4%	1,33	10	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
4	DV01.4	3.972,0	1.325,5	5.302,0	33,4%	1,33	10	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
5	DV01.5	3.972,0	1.325,5	5.302,0	33,4%	1,33	10	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
6	DV01.6	3.962,0	1.322,6	5.290,0	33,4%	1,34	10	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
7	DV01.7	6.712,8	2.014,9	8.059,4	30,0%	1,20	20	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
8	DV01.8	3.970,8	1.160,2	4.637,1	29,2%	1,17	12	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
9	DV01.9	3.977,2	1.163,3	4.650,0	29,2%	1,17	12	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
10	DV01.10	6.462,8	1.874,9	5.624,7	29,0%	0,87	20	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
TỔNG CỘNG		47.262,0	14.803,3	57.338,0	31,3%	1,21	132	

Bảng 2. Chi tiết quy mô thiết kế kiến trúc công trình từ lô đất DV01.1 đến DV01.10

STT	Tên lô	Mẫu nhà áp dụng	Diện tích mỗi lô đất (m ²)	Diện tích XD mỗi căn (m ²)	Tổng DT sàn XD mỗi căn (bao gồm tầng hầm và tầng kỹ thuật) (m ²)							Tổng DT sàn XD mỗi căn (để tính hệ số SĐĐ) (m ²)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Số căn	Số tầng
					Tầng hầm	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng kỹ thuật	Tổng cộng	Tầng 1 + tầng 2 + tầng 3 + tầng 4				
I	DV01.1		6.288,4	1.967,2	5.926,6	1.967,2	1.967,2	1.967,2	1.967,2	57,6	13.853,0	7.868,8	31,3%	1,25	18	
1	DV01.1.1	DV01T1	419,4	132,0	381,9	132,0	132,0	132,0	132,0	3,2	913,15	528,0	31,5%	1,26	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
2	DV01.1.2 đến DV01.1.8	DV01T2A	329,9	104,0	315,0	104,0	104,0	104,0	104,0	3,2	734,2	416,0	31,5%	1,26	7	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
3	DV01.1.9	DV01T3A	409,9	122,1	372,1	122,1	122,1	122,1	122,1	3,2	863,7	488,4	29,8%	1,19	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
4	DV01.1.10	DV01T3B	410,0	122,1	372,1	122,1	122,1	122,1	122,1	3,2	863,7	488,4	29,8%	1,19	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
5	DV01.1.11 đến DV01.1.17	DV01T2B	330,0	104,0	315,0	104,0	104,0	104,0	104,0	3,2	734,2	416,0	31,5%	1,26	7	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
6	DV01.1.18	DV01T4	429,5	135,0	390,8	135,0	135,0	135,0	135,0	3,2	934,0	540,0	31,4%	1,26	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
II	DV01.2		3.972,0	1.325,5	3.714,7	1.325,5	1.325,5	1.325,5	1.325,5	32,0	9.048,7	5.302,0	33,4%	1,33	10	
1	DV01.2.1; DV01.2.5; DV01.2.6; DV01.2.10	DV01T5	465,0	155,9	424,7	155,9	155,9	155,9	155,9	3,2	1.051,4	623,6	33,5%	1,34	4	01 tầng hầm + 04 tầng nổi

2	DV01.2.2 đến DV01.2.4; DV01.2.7 đến DV01.2.9	DV01T6	352,0	117,0	336,0	117,0	117,0	117,0	117,0	3,2	807,2	468,0	33,2%	1,33	6	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
III	DV01.3		3.972,0	1.325,5	3.714,7	1.325,5	1.325,5	1.325,5	1.325,5	32,0	9.048,7	5.302,0	33,4%	1,33	10	
1	DV01.3.1; DV01.3.5; DV01.3.6; DV01.3.10	DV01T5	465,0	155,9	424,7	155,9	155,9	155,9	155,9	3,2	1.051,4	623,6	33,5%	1,34	4	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
2	DV01.3.2 đến DV01.3.4; DV01.3.7 đến DV01.3.9	DV01T6	352,0	117,0	336,0	117,0	117,0	117,0	117,0	3,2	807,2	468,0	33,2%	1,33	6	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
IV	DV01.4		3.972,0	1.325,5	3.714,7	1.325,5	1.325,5	1.325,5	1.325,5	32,0	9.048,7	5.302,0	33,4%	1,33	10	
1	DV01.4.1; DV01.4.5; DV01.4.6; DV01.4.10	DV01T5	465,0	155,9	424,7	155,9	155,9	155,9	155,9	3,2	1.051,4	623,6	33,5%	1,34	4	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
2	DV01.4.2 đến DV01.4.4; DV01.4.7 đến DV01.4.9	DV01T6	352,0	117,0	336,0	117,0	117,0	117,0	117,0	3,2	807,2	468,0	33,2%	1,33	6	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
V	DV01.5		3.972,0	1.325,5	3.714,7	1.325,5	1.325,5	1.325,5	1.325,5	32,0	9.048,7	5.302,0	33,4%	1,33	10	
1	DV01.5.1; DV01.5.5; DV01.5.6; DV01.5.10	DV01T5	465,0	155,9	424,7	155,9	155,9	155,9	155,9	3,2	1.051,4	623,6	33,5%	1,34	4	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
2	DV01.5.2 đến DV01.5.4; DV01.5.7 đến DV01.5.9	DV01T6	352,0	117,0	336,0	117,0	117,0	117,0	117,0	3,2	807,2	468,0	33,2%	1,33	6	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
VI	DV01.6		3.962,0	1.322,5	3.705,8	1.322,5	1.322,5	1.322,5	1.322,5	32,0	9.027,9	5.290,0	33,4%	1,34	10	

1	DV01.6.1; DV01.6.5; DV01.6.10	DV01T5	465,0	155,9	424,7	155,9	155,9	155,9	155,9	3,2	1.051,3	623,4	33,5%	1,34	3	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
2	DV01.6.2 đến DV01.6.4; DV01.6.7 đến DV01.6.9	DV01T6	352,0	117,0	336,0	117,0	117,0	117,0	117,0	3,2	807,2	468,0	33,2%	1,33	6	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
3	DV1.6.6	DV01T7	455,0	153,0	415,8	153,0	153,0	153,0	153,0	3,2	1.030,9	611,9	33,6%	1,35	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
VII	DV01.7		6.712,8	2.014,9	6.292,7	2.014,9	2.014,9	2.014,9	2.014,9	64,0	14.416,1	8.059,4	30,0%	1,20	20	
1	DV01.7.1	DV01T8	399,3	119,9	362,2	119,9	119,9	119,9	119,9	3,2	844,8	479,4	30,0%	1,20	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
2	DV01.7.2 đến DV01.7.9	DV01T9	312,0	91,9	296,0	91,9	91,9	91,9	91,9	3,2	666,7	367,5	29,4%	1,18	8	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
3	DV01.7.10	DV01T10	428,9	133,1	383,7	133,1	133,1	133,1	133,1	3,2	919,3	532,4	31,0%	1,24	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
4	DV01.7.11	DV01T11	424,2	134,5	380,0	134,5	134,5	134,5	134,5	3,2	921,2	538,0	31,7%	1,27	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
5	DV01.7.12 đến DV01.7.19	DV01T12	318,9	95,7	303,0	95,7	95,7	95,7	95,7	3,2	688,9	382,7	30,0%	1,20	8	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
6	DV01.7.20	DV01T13	412,8	127,0	374,8	127,0	127,0	127,0	127,0	3,2	886,0	508,0	30,8%	1,23	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
VIII	DV01.8		3.970,8	1.159,3	3.684,7	1.159,3	1.159,3	1.159,3	1.159,3	38,4	8.360,2	4.637,1	29,2%	1,17	12	
1	DV01.8.1	DV01T14A	360,1	96,0	300,0	96,0	96,0	96,0	96,0	3,2	687,0	383,8	26,6%	1,07	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
2	DV01.8.2 đến DV01.8.5; DV01.8.8 đến DV01.8.11	DV01T14B	315,0	96,0	300,0	96,0	96,0	96,0	96,0	3,2	687,0	383,8	30,5%	1,22	8	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
3	DV01.8.6 đến DV01.8.7	DV01T15	370,0	101,5	334,1	101,5	101,5	101,5	101,5	3,2	743,3	406,0	27,4%	1,10	2	01 tầng hầm + 04 tầng nổi



4	DV01.8.12	DV01T16	350,8	92,8	316,5	92,8	92,8	92,8	92,8	3,2	690,7	371,0	26,4%	1,06	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
IX	DV01.9		3.977,2	1.162,5	3.668,2	1.162,5	1.162,5	1.162,5	1.162,5	38,4	8.356,6	4.650,0	29,2%	1,17	12	
1	DV01.9.1	DV01T14C	358,3	96,0	300,0	96,0	96,0	96,0	96,0	3,2	687,0	383,8	26,8%	1,07	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
2	DV01.9.2 đến DV01.9.5; DV01.9.8 đến DV01.9.11	DV01T14B	315,0	96,0	300,0	96,0	96,0	96,0	96,0	3,2	687,0	383,8	30,5%	1,22	8	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
3	DV01.9.6 đến DV01.9.7	DV01T15	370,0	101,5	334,1	101,5	101,5	101,5	101,5	3,2	743,3	406,0	27,4%	1,10	2	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
4	DV01.9.12	DV01T14D	359,0	96,0	300,0	96,0	96,0	96,0	96,0	3,2	687,0	383,8	26,7%	1,07	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
X	DV01.10		6.462,8	1.874,9	6.092,0	1.874,9	1.874,9	1.874,9	1.874,9	64,0	11.783,7	5.624,7	29,0%	0,87	20	
1	DV01.10.1	DV01T17A	388,2	105,3	351,0	105,3	105,3	105,3	105,3	3,2	671,1	315,9	27,1%	0,81	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
2	DV01.10.2 đến DV01.10.9; DV01.10.12 đến DV01.10.19	DV01T18	308,0	91,0	294,0	91,0	91,0	91,0	91,0	3,2	570,2	273,0	29,5%	0,89	16	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
3	DV01.10.10	DV01T19	371,0	103,0	335,0	103,0	103,0	103,0	103,0	3,2	647,2	309,0	27,8%	0,83	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
4	DV01.10.11	DV01T17B	386,5	105,3	351,0	105,3	105,3	105,3	105,3	3,2	671,1	315,9	27,2%	0,82	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
5	DV01.10.20	DV01T17C	388,9	105,3	351,0	105,3	105,3	105,3	105,3	3,2	671,1	315,9	27,1%	0,81	1	01 tầng hầm + 04 tầng nổi
TỔNG CỘNG			47.262,0	14.803,3	44.228,7	14.803,3	14.803,3	14.803,3	14.803,3	422,4	101.992,2	57.338,0	31,3%	1,21	132	

Giải pháp thiết kế kiến trúc chung cho các mẫu công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng: Công trình cấp III, gồm 01 tầng hầm và 04 tầng nổi, chiều cao 14 m tính từ cao độ 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 6 m, khoảng lùi xây dựng phía sau 3 m. Bố trí công năng các tầng như sau:

- Tầng hầm: Diện tích xây dựng từ 294,0 m² đến 424,7 m², chiều cao tầng 3,0 m. Bố trí chức năng gồm: Phòng kỹ thuật, bãi đỗ xe, khu thang bộ và thang máy;

- Tầng 1: Diện tích xây dựng từ 91,0 m² đến 155,9 m², chiều cao tầng 3,6 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 91,0 m² đến 155,9 m², chiều cao tầng 3,3 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 91,0 m² đến 155,9 m², chiều cao tầng 3,3 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 91,0 m² đến 155,9 m², chiều cao tầng 3,3 m. Bố trí chức năng gồm: Các phòng ngủ, các phòng vệ sinh, khu thang bộ và thang máy;

- Tầng kỹ thuật: Diện tích xây dựng 3,2 m², chiều cao tầng 0,5 m. Bố trí chức năng gồm: Khu kỹ thuật thang máy.

2. Giải pháp kết cấu: Móng cọc ép ly tâm đường kính D300 có cấp độ bền B45 (M600). Hệ khung bằng BTCT cấp độ bền B22,5 (M300). Mái bằng BTCT. 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.

3. Phương án thiết kế cấp điện, chống sét: Nguồn điện cấp 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.

4. 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 kết nước trên mái bằng hệ thống bơm, sau đó từ kết mái nước cấp xuống các thiết bị vệ sinh và các điểm dùng nước;

- Thiết kế hệ thống thoát nước: Nước thải xí, tiểu 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.

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

1. Phạm vi, cơ sở 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 tuyển, 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 hạng mục Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng tháp tầng 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 dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng 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:

Hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng 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 ²)	Thiết kế cơ sở (m ²)	Đánh giá
1	Đất công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng DV01	47.262,0	47.262,0	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
I	Diện tích sử dụng đất	(m ²)			
1	DV01.1	(m ²)	6.288,4	6.288,4	Phù hợp
2	DV01.2	(m ²)	3.972,0	3.972,0	Phù hợp
3	DV01.3	(m ²)	3.972,0	3.972,0	Phù hợp
4	DV01.4	(m ²)	3.972,0	3.972,0	Phù hợp
5	DV01.5	(m ²)	3.972,0	3.972,0	Phù hợp
6	DV01.6	(m ²)	3.962,0	3.962,0	Phù hợp

lu

7	DV01.7	(m ²)	6.712,8	6.712,8	Phù hợp
8	DV01.8	(m ²)	3.970,8	3.970,8	Phù hợp
9	DV01.9	(m ²)	3.977,2	3.977,2	Phù hợp
10	DV01.10	(m ²)	6.462,8	6.462,8	Phù hợp
II	Mật độ XD	(%)			
1	DV01.1	(%)	Tối đa 31,3%	31,3	Phù hợp
2	DV01.2	(%)	Tối đa 33,4%	33,4	Phù hợp
3	DV01.3	(%)	Tối đa 33,4%	33,4	Phù hợp
4	DV01.4	(%)	Tối đa 33,4%	33,4	Phù hợp
5	DV01.5	(%)	Tối đa 33,4%	33,4	Phù hợp
6	DV01.6	(%)	Tối đa 33,4%	33,4	Phù hợp
7	DV01.7	(%)	Tối đa 30,7%	30,0	Phù hợp
8	DV01.8	(%)	Tối đa 29,3%	29,2	Phù hợp
9	DV01.9	(%)	Tối đa 29,2%	29,2	Phù hợp
10	DV01.10	(%)	Tối đa 29,2%	29,0	Phù hợp
III	Số tầng cao	tầng			
1	DV01.1	tầng	Tối đa 4 tầng	4	Phù hợp
2	DV01.2	tầng	Tối đa 4 tầng	4	Phù hợp
3	DV01.3	tầng	Tối đa 4 tầng	4	Phù hợp
4	DV01.4	tầng	Tối đa 4 tầng	4	Phù hợp
5	DV01.5	tầng	Tối đa 4 tầng	4	Phù hợp
6	DV01.6	tầng	Tối đa 4 tầng	4	Phù hợp
7	DV01.7	tầng	Tối đa 4 tầng	4	Phù hợp
8	DV01.8	tầng	Tối đa 4 tầng	4	Phù hợp
9	DV01.9	tầng	Tối đa 4 tầng	4	Phù hợp
10	DV01.10	tầng	Tối đa 4 tầng	4	Phù hợp
IV	Số tầng hầm	tầng			
1	DV01.1	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
2	DV01.2	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
3	DV01.3	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
4	DV01.4	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
5	DV01.5	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
6	DV01.6	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
7	DV01.7	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
8	DV01.8	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
9	DV01.9	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
10	DV01.10	tầng	Tối đa 1 tầng	1	Phù hợp
V	Hệ số sử dụng đất	lần			
1	DV01.1	lần	Tối đa 1,25 lần	1,25	Phù hợp

2	DV01.2	lần	Tối đa 1,33 lần	1,33	Phù hợp
3	DV01.3	lần	Tối đa 1,33 lần	1,33	Phù hợp
4	DV01.4	lần	Tối đa 1,33 lần	1,33	Phù hợp
5	DV01.5	lần	Tối đa 1,33 lần	1,33	Phù hợp
6	DV01.6	lần	Tối đa 1,34 lần	1,34	Phù hợp
7	DV01.7	lần	Tối đa 1,23 lần	1,20	Phù hợp
8	DV01.8	lần	Tối đa 1,17 lần	1,17	Phù hợp
9	DV01.9	lần	Tối đa 1,17 lần	1,17	Phù hợp
10	DV01.10	lần	Tối đa 1,17 lần	0,87	Phù hợp
VI	Diện tích XD hầm	m²			
1	DV01.1	m ²	Tối đa 5.927 m ²	5.926,6	Phù hợp
2	DV01.2	m ²	Tối đa 3.715 m ²	3.714,7	Phù hợp
3	DV01.3	m ²	Tối đa 3.715 m ²	3.714,7	Phù hợp
4	DV01.4	m ²	Tối đa 3.715 m ²	3.714,7	Phù hợp
5	DV01.5	m ²	Tối đa 3.715 m ²	3.714,7	Phù hợp
6	DV01.6	m ²	Tối đa 3.706 m ²	3.705,8	Phù hợp
7	DV01.7	m ²	Tối đa 6.305 m ²	6.292,7	Phù hợp
8	DV01.8	m ²	Tối đa 3.710 m ²	3.684,7	Phù hợp
9	DV01.9	m ²	Tối đa 3.715 m ²	3.668,2	Phù hợp
10	DV01.10	m ²	Tối đa 6.093 m ²	6.092,0	Phù hợp
VII	Diện tích XD	m²			
1	DV01.1	m ²	Tối đa 1.969 m ²	1.967,2	Phù hợp
2	DV01.2	m ²	Tối đa 1.326 m ²	1.325,5	Phù hợp
3	DV01.3	m ²	Tối đa 1.326 m ²	1.325,5	Phù hợp
4	DV01.4	m ²	Tối đa 1.326 m ²	1.325,5	Phù hợp
5	DV01.5	m ²	Tối đa 1.326 m ²	1.325,5	Phù hợp
6	DV01.6	m ²	Tối đa 1.323 m ²	1.322,5	Phù hợp
7	DV01.7	m ²	Tối đa 2.060 m ²	2.014,9	Phù hợp
8	DV01.8	m ²	Tối đa 1.163 m ²	1.159,3	Phù hợp
9	DV01.9	m ²	Tối đa 1.163 m ²	1.162,5	Phù hợp
10	DV01.10	m ²	Tối đa 1.890 m ²	1.874,9	Phù hợp
VIII	Diện tích sàn theo hệ số SDD trên mặt đất	m²			
1	DV01.1	m ²	Tối đa 7.877 m ²	7.868,8	Phù hợp
2	DV01.2	m ²	Tối đa 5.302 m ²	5.302,0	Phù hợp
3	DV01.3	m ²	Tối đa 5.302 m ²	5.302,0	Phù hợp
4	DV01.4	m ²	Tối đa 5.302 m ²	5.302,0	Phù hợp
5	DV01.5	m ²	Tối đa 5.302 m ²	5.302,0	Phù hợp
6	DV01.6	m ²	Tối đa 5.290 m ²	5.290,0	Phù hợp

7	DV01.7	m ²	Tối đa 8.242 m ²	8.059,4	Phù hợp
8	DV01.8	m ²	Tối đa 4.650 m ²	4.637,1	Phù hợp
9	DV01.9	m ²	Tối đa 4.650 m ²	4.650,0	Phù hợp
10	DV01.10	m ²	Tối đa 7.561 m ²	5.624,7	Phù hợp
IX	Số lô/số căn	lô			
1	DV01.1	lô	18	18	Phù hợp
2	DV01.2	lô	10	10	Phù hợp
3	DV01.3	lô	10	10	Phù hợp
4	DV01.4	lô	10	10	Phù hợp
5	DV01.5	lô	10	10	Phù hợp
6	DV01.6	lô	10	10	Phù hợp
7	DV01.7	lô	20	20	Phù hợp
8	DV01.8	lô	12	12	Phù hợp
9	DV01.9	lô	12	12	Phù hợp
10	DV01.10	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 Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng 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 Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng 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 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: Theo quy định tại Phụ lục V Nghị định số 50/2024/NĐ-CP của Chính phủ thì quy mô hạng mục Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng thuộc dự án có tầng cao không quá 07 tầng, khối tích không quá 5.000 m³ 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 Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu do Công ty TNHH Thiết kế kiến trúc và nội thất Naga 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 Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng 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 Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng 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_{HNT}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Khải Quốc Bình