| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>XÃ PHƯỚC HẢI | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập –Tự do – Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 3636 /QĐ-UBND | *Phước Hải, ngày 24 tháng 12 năm 2025* |

# QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**
**Khu Thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh**

Mã số thông tin quy hoạch: 792533000001

## ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHƯỚC HẢI

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;*

*Căn cứ Nghị quyết 1685/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hồ Chí Minh năm 2025;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 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 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;*

*Căn cứ Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 1629/QĐ-TTg ngày 16 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 15/9/2006 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỉ lệ 1/5.000 Đô thị Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2020;*

*Căn cứ Quyết định số 1643/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) về phê duyệt Ranh giới hành lang bảo vệ bờ biển tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ);*

*Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT.10774 số CT.10775 ngày 06/02/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp;*

*Căn cứ Bản đồ Địa chính kèm theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT.10774 và CT. 10775 ngày 06/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cung cấp;*

*Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity, mã số doanh nghiệp: 3502421310, đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 3 năm 2020 do Phòng Đăng ký Kinh doanh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp;*

*Căn cứ Công văn số 148/TC-QC ngày 16 tháng 4 năm 2020 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;*

*Căn cứ Báo cáo số 133/BC-SXD ngày 21/9/2020 về việc thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;*

*Căn cứ Báo cáo số 566/SXD-QHKT ngày 23/02/2021 của Sở Xây dựng v/v rà soát, báo cáo các nội dung và pháp lý liên quan đến nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ;*

*Căn cứ Quyết định số 675/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2021 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;*

*Căn cứ Công văn số 5892/STNMT-BNKS ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Sở Tài Nguyên và Môi trường v/v ý kiến liên quan đến hành lang bảo vệ bờ biển đối với dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;*

*Căn cứ Công văn số 6687/VP-ĐT ngày 24/9/2025 của UBND TP.HCM v/v tháo gỡ khó khăn, vướng mắc triển khai dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, thành phố Hồ Chí Minh của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;*

*Căn cứ Công văn số 9738/SXD-QHKVPĐ ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc triển khai dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Công văn số 9437/SNTMT-QLĐ ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc có ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án khu thương mại, dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Công văn số 3541/BTL-TM ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tư lệnh Thành phố Hồ Chí Minh về việc góp ý về mặt quốc phòng Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải;*

*Căn cứ Công văn số 321/TB-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2025 Thông báo về việc kết thúc niêm yết nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại ấp Hải Sơn, xã Phước Hải;*

*Căn cứ Công văn số 11472/STC-KTĐN ngày 01 tháng 11 năm 2025 của Sở Tài chính về việc có ý kiến về Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải;*

*Căn cứ Công văn số 7246/QC07-Đ2 ngày 05 tháng 11 năm 2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH về việc có ý kiến về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải;*

*Căn cứ Công văn số 508/SQHKT-QHKTV ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc có ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Công văn số 15718/SXD-HTKT ngày 12/11/2025 của Sở Xây dựng v/v ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải;*

*Căn cứ Công văn số 4253/UBND-PKT ngày 17/11/2025 của UBND xã Phước Hải v/v đề nghị rà soát, hoàn chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Quyết định số 3199/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2025 của UBND xã Phước Hải phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ*

*1/500 Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước hải, Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Thông báo số 203/TB-ĐU ngày 04/12/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy xã Phước Hải về việc cho ý kiến đối với Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước hải, Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Biên bản số 01/BB-HĐTD ngày 12/12/2025 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn xã Phước Hải theo Quyết định số 2514/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND xã Phước Hải về việc thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 13/2025/SER-KTK ngày 17/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity và Báo cáo thẩm định số 228/BC-PKT ngày 16/12/2025 của Phòng Kinh tế về việc thẩm định quy hoạch Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh, với những nội dung chủ yếu như sau:**

**1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch**

**a. Vị trí ranh giới:**

- Vị trí quy hoạch: Ấp Hải Sơn, xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch:

Khu 1: Khu núi

+ Phía Tây Bắc giáp: Chùa Hòn Một;

+ Phía Đông Bắc giáp: khu khách sạn - căn hộ Bến Thành - Long Hải;

+ Phía Đông Nam giáp: Đồn biên phòng và đường Tỉnh lộ 44A;

+ Phía Tây Nam: đường nhựa hiện hữu.

Khu 2: Khu biển

+ Phía Tây Bắc giáp: đường Tỉnh lộ 44A;

+ Phía Đông Bắc giáp: khu khách sạn - căn hộ Bến Thành - Long Hải;

+ Phía Đông Nam giáp: biển Đông;

+ Phía Tây Nam giáp: đất du lịch.

**b. Quy mô:**

- Tổng diện tích quy hoạch là: 73.842,0 m².

+ Khu 1: 55.569,8 m².

+ Khu 2: 18.272,2 m².

- Diện tích ranh phù hợp quy hoạch: 73.431,30 m².

+ Khu 1: 55.159,10 m²;

+ Khu 2: 18.272.20 m².

**c. Thời hạn lập quy hoạch**

- Quý IV năm 2025: Hoàn thiện hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trình phê duyệt.

- Năm 2026-2028: Triển khai thi công xây dựng và đưa vào sử dụng công trình.

**2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch**

**a. Quan điểm về tư tưởng chủ đạo, định hướng chính của quy hoạch**

Trong xu hướng du lịch hiện nay của Việt Nam nói chung và xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng, Khu Thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp là một dự án tiềm năng và thế mạnh phát triển du lịch nghỉ dưỡng của khu vực.

Dự án đầu tư phát triển Khu Thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp, tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh được xây dựng sẽ đáp ứng nhu cầu cho khách tham quan trong những dịp lễ tết của Việt Nam và khách du lịch theo đoàn.

Việc đầu tư xây dựng Khu Thương mại dịch vụ và căn hộ du lịch tại xã Phước Hải là nhu cầu cần thiết và cần thực hiện ngay để khơi dậy tiềm năng phát triển du lịch của khu vực.

Khu đất quy hoạch có vị trí giao thông thuận lợi khi nằm giáp với Tỉnh lộ 44A (đường ven biển Võ Thị Sáu) – trục giao thông chính của khu vực thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ). Dự án đầu tư phát triển bao gồm một phức hợp trung tâm thương mại dịch vụ và khách sạn cao cấp kèm theo các hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh (điện, nước, thông tin liên lạc,…) phục vụ cho cư dân trong khu vực và lân cận đảm bảo tiện ích, góp phần cải tạo cảnh quan đô thị, phát triển kinh tế - xã hội trong khu vực. Là nền tảng và động lực để phát triển về diện mạo cũng như thúc đẩy kinh tế - xã hội, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung trong tương lai.

**b. Mục tiêu quy hoạch**

- Về kinh tế:

Ngành du lịch sẽ tạo nguồn thu đáng kể của ngành và đóng góp vào thu nhập quốc dân, chuyển dịch cơ cấu, việc làm. Tốc độ tăng trưởng doanh thu du lịch đạt 12,9%/năm; tốc độ tăng trưởng khách du lịch 12%/năm.

- Về văn hóa – xã hội:

Phát triển du lịch gắn liền với giữ gìn và phát huy bản sắc văn hóa truyền thống; làm đẹp thêm cảnh quan môi trường; ngăn chặn các tiêu cực và tệ nạn xã hội xâm nhập vào các hoạt động đời sống văn hóa; nâng cao nhận thức, trình độ dân trí của người dân trong hoạt động du lịch; nâng cao thu nhập, mức sống của cộng đồng dân cư. Phát triển cần phải quy hoạch hợp lý đảm bảo giữ vững an ninh quốc gia, an ninh biển đảo.

- Về môi trường:

Phát triển du lịch cần phải quy hoạch một cách hợp lý, gắn liền với cảnh quan thiên nhiên nhằm khai thác, tôn tạo, bảo vệ các di sản thiên nhiên, cảnh quan thiên nhiên; bảo vệ môi trường sinh thái; Kiểm soát chặt chẽ chất thải phát sinh từ hoạt động của du lịch, đảm bảo chất thải được thu gom xử lý đạt Quy chuẩn môi trường trước khi thải vào môi trường.

- Về hỗ trợ phát triển:

Phát triển du lịch cần có sự hỗ trợ của các cấp, các ngành như cung cấp thông tin, đưa ra những quyết định chiến lược cơ bản phát triển kinh tế - xã hội, giúp cho việc lập kế hoạch, xúc tiến phát triển, phối hợp nghiên cứu,... để tạo thuận lợi cho sự phát triển của ngành. Ngành du lịch sẽ tác động trở lại đến các

ngành khác, thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế, tạo thị trường tiêu thụ, mở rộng giao lưu, chuyển giao công nghệ.

**3. Tính chất khu vực lập quy hoạch**

Là khu khách sạn, căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ phục vụ cho khách du lịch trong và ngoài nước.

**4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch**

**a. Về lao động, khách du lịch:**

Công suất phục vụ tối đa toàn khu: 7.366 khách. Ngoài ra, việc xây dựng và hoạt động của khu khách sạn, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp này còn tạo ra việc làm cho khoảng 1.500 lao động tại địa phương, nâng cao đời sống người dân địa phương, cụ thể là những lợi ích như sau:

- Góp phần cho việc xây dựng và phát triển đô thị, du lịch của địa phương.
- Góp phần hoàn thiện và nâng cao mỹ quan đô thị.
- Góp phần cải thiện chất lượng môi trường sống của cộng đồng, tạo động lực thúc đẩy sự phát triển kinh tế địa phương.

**b. Chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội trong khu vực quy hoạch:**

- Mật độ xây dựng tối đa toàn khu: 25,00%
- Tầng cao xây dựng: tối đa 20 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa toàn khu: 4,02 lần.

• Khu 1: phía núi

+ Mật độ xây dựng tối đa: 25,00%.

+ Tầng cao tối đa: 20 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa khu 1: 4,94 lần.

• Khu 2: phía biển

+ Mật độ xây dựng tối đa: 25,00%.

+ Tầng cao tối đa: 10 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa khu 2: 1,25 lần.

**BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT**

| STT | Loại chỉ tiêu | Đơn vị tính | Theo QCVN | Nhiệm vụ phê duyệt tại QĐ số 675/QĐ-UBND ngày 18/3/2021 của UBND tỉnh BR-VT và QĐ số 3199/QĐ-UBND ngày 18/11/2025 của UBND xã Phước Hải | | Quy hoạch chi tiết TL 1/500 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị | | | Khu số 1 (Khu phía Núi) | Khu số 2 (Khu phía Biển) | Khu số 1 (Khu phía Núi) | Khu số 2 (Khu phía Biển) | TOÀN KHU |
| 1 | Chức năng sử dụng đất | - | - Đất du lịch | - Gồm các công trình: Căn hộ du lịch và các dịch vụ - phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật | - Gồm các công trình: Khách sạn, cụm biệt thự, nhà hàng biển, club house … và các dịch vụ - phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật | - Gồm các công trình: Căn hộ du lịch, club house … và các dịch vụ - phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật (hồ bơi, công viên nước,...). - Đất cây xanh - TDTT, mặt nước cảnh quan và sân chơi, đường dạo | - Gồm các công trình: Khách sạn, nhà hàng biển, club house … và các dịch vụ - phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật (hồ bơi,...). - Đất cây xanh - TDTT, mặt nước cảnh quan và sân chơi, đường dạo | - Gồm các công trình: Căn hộ du lịch, khách sạn, nhà hàng biển, club house … và các dịch vụ - phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật (hồ bơi, công viên nước,...). - Đất cây xanh - TDTT, mặt nước cảnh quan và sân chơi, đường dạo |
| 3 | Diện tích khu đất | $m^2$ | - | 55.569,80 | 18.272,20 | 55.569,80 | 18.272,20 | 73.842,00 |
| | Diện tích đất phù hợp quy hoạch | $m^2$ | - | - | - | 55.159,10 | 18.272,20 | 73.431,30 |
| 4 | Mật độ xây dựng tối đa toàn khu | % | ≤25 | ≤25 | ≤25 | 25,00 | 25,00 | 25,00 |
| 5 | Tầng cao xây dựng tối đa | tầng | - | ≤20 | ≤10 | 20 | 10 | 20 |
| 6 | Hệ số sử dụng đất tối đa toàn khu | lần | - | - | - | 4,94 | 1,25 | 4,02 |
| 7 | Quy mô phục vụ | người | - | - | | 6.802 | 564 | 7.366 |

**c. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:**

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được thiết kế căn cứ theo QCXD-VN được ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về QHXD; và Thông tư số 15/2023/TT-BXD

ngày 29/12/2023 ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

**BẢNG CHỈ TIÊU HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

| STT | Loại chỉ tiêu | Đơn vị tính | Theo QCVN | Quy hoạch chi tiết TL 1/500 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị** | | | | | |
| 1 | Cấp điện sinh hoạt | W/người | ≥700 | ≥700 | ≥700 | ≥700 |
| 2 | Cấp điện DVDL | W/m² sàn | ≥30 | ≥30 | ≥30 | ≥30 |
| 3 | Cấp điện HTKT | W/m² | ≥20 | ≥20 | ≥20 | ≥20 |
| 4 | Cấp điện cây xanh | W/m² | ≥0,5 | ≥0,5 | ≥0,5 | ≥0,5 |
| 5 | Cấp điện giao thông | W/m² | ≥1 | ≥1 | ≥1 | ≥1 |
| 6 | Cấp nước sinh hoạt | lít/người/ngày | ≥130 | ≥200 | ≥200 | ≥200 |
| 7 | Cấp nước DVDL | lít/m² sàn/ngđ | ≥2 | ≥2 | ≥2 | ≥2 |
| 8 | Cấp nước cây xanh | lít/m²/ngđ | ≥3 | ≥3 | ≥3 | ≥3 |
| 9 | Cấp nước giao thông | lít/m²/ngđ | ≥0,4 | ≥0,4 | ≥0,4 | ≥0,4 |
| 10 | Thoát nước sinh hoạt | lít/người/ngày | ≥130 | ≥200 | ≥200 | ≥200 |
| 11 | Thoát nước DVDL | lít/m² sàn/ngđ | ≥2 | ≥2 | ≥2 | ≥2 |
| 12 | Rác thải | kg/người/ngày | 1,3 | 1,3 | 1,3 | 1,3 |

**5. Các nội dung chính của quy hoạch**

**a. Sự phù hợp về quy hoạch và các pháp lý liên quan**

Nội dung Quy hoạch chi tiết được các Sở, ngành, Thường trực Đảng ủy, Ban Thường vụ Đảng ủy xã Phước Hải, Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn xã Phước Hải góp ý và được Công ty Cổ phần đầu tư Serenity tiếp thu, hoàn thiện tại Tờ trình số 12/2025/SER-KTK ngày

15/12/2025 và trình phê duyệt tại Tờ trình số 13/2025/SER-KTK ngày 17/12/2025.

**b. Cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch:**

**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU**

| STT | LOẠI ĐẤT | DIỆN TÍCH ($m^2$) | TỶ LỆ (%) |
|---|---|---|---|
| **I** | **Đất phù hợp quy hoạch** | **73.431,30** | **99,4** |
| 1 | Đất công trình dịch vụ du lịch | 18.358,04 | 24,9 |
| 2 | Đất cây xanh - TDTT, mặt nước cảnh quan và sân chơi, đường dạo | 30.950,13 | 41,9 |
| 3 | Đất hạ tầng kỹ thuật (hồ bơi, công viên nước,...) | 6.316,34 | 8,6 |
| 4 | Đất giao thông, sân bãi đỗ xe nội bộ | 15.802,75 | 21,4 |
| 5 | Mặt nước Suối cảnh quan | 2.004,04 | 2,7 |
| **II** | **Đất giao thông đối ngoại (đường phía Tây Nam ranh Khu 1)** | **410,70** | **0,6** |
| **TỔNG CỘNG (KHU SỐ 1 (KHU PHÍA NÚI) + KHU SỐ 2 (KHU PHÍA BIỂN)** | | **73.842,00** | **100,0** |

**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT KHU SỐ 1 (KHU PHÍA NÚI)**

| STT | LOẠI ĐẤT | DIỆN TÍCH ($m^2$) | TỶ LỆ (%) |
|---|---|---|---|
| **I** | **Đất phù hợp quy hoạch** | **55.159,10** | **99,3** |
| 1 | Đất công trình dịch vụ du lịch | 13.790,04 | 24,8 |
| 2 | Đất cây xanh - TDTT, mặt nước cảnh quan và sân chơi, đường dạo | 22.761,03 | 41,0 |
| 3 | Đất hạ tầng kỹ thuật (hồ bơi, công viên nước,...) | 5.782,20 | 10,4 |
| 4 | Đất giao thông, sân bãi đỗ xe nội bộ | 12.825,83 | 23,1 |
| **II** | **Đất giao thông đối ngoại (đường phía Tây Nam ranh Khu 1)** | **410,70** | **0,7** |
| **KHU SỐ 1 (KHU PHÍA NÚI)** | | **55.569,80** | **100,0** |

**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT KHU SỐ 2 (KHU PHÍA BIỂN)**

| STT | LOẠI ĐẤT | DIỆN TÍCH ($m^2$) | TỶ LỆ (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Đất công trình dịch vụ du lịch | 4.568,00 | 25,0 |
| 2 | Đất cây xanh - TDTT, mặt nước cảnh quan và sân chơi, đường dạo | 8.189,10 | 44,8 |
| 3 | Đất hạ tầng kỹ thuật (hồ bơi,...) | 534,14 | 2,9 |
| 4 | Đất giao thông, sân bãi đỗ xe nội bộ | 2.976,92 | 16,3 |
| 5 | Mặt nước Suối cảnh quan | 2.004,04 | 11,0 |
| **KHU SỐ 2 (KHU PHÍA BIỂN) (Đất phù hợp quy hoạch)** | | **18.272,20** | **100,0** |

**c. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

**San nền:**

- Cao độ quy hoạch bám sát cao độ tự nhiên, đảm bảo khối lượng đào đắp ít nhất. Cao độ thiết kế căn cứ vào cao độ xây dựng của khu vực và cao độ hiện trạng Tỉnh lộ 44A.

- Cao độ san nền thiết kế đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập úng trong quá trình sử dụng.

**Giao thông:**

- Tỉnh lộ 44A là tuyến đường giao thông đối ngoại chính của khu quy hoạch.

- Mạng lưới giao thông đối nội bao gồm các tuyến đường nội bộ có lòng đường 3,0m – 6,0m kết nối các khu du lịch nghỉ dưỡng, khu căn hộ du lịch, khu chức năng kết hợp các mạng cây xanh.

- Kết hợp với kiến trúc công trình, gắn kết không gian, hình thành các trục, tuyến, điểm thẩm mỹ tạo hiệu quả thị giác tốt đối với cảnh quan toàn khu.

**Cấp nước:**

- Nguồn nước cấp: Đấu nối vào hệ thống cấp nước có đường ống DN200 và DN220 trên đường Tỉnh lộ 44A.

- Thiết kế mới mạng lưới đường ống cấp nước cho toàn khu.

- Nước được dẫn từ tuyến ống cấp nước của khu vực. Sử dụng đường ống cấp nước HDPE DN110 mm cấp nước đến các công trình trong khu quy hoạch.

**Thoát nước mưa:**

- Mạng lưới nước mưa được thiết kế tuyến cống dọc các tuyến đường giao thông, kích thước D600 đến D1500 và mương BTCT B600 để việc thu nước mặt trong khu được tốt hơn, nước mưa từ khu vực thiết kế thu gom dọc theo các tuyến đường, sau đó cắt ngang với TL44A và dẫn nước về cửa xả thoát ra cầu Tum.

**Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

*Thoát nước thải:*

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa để thu gom nước thải.

- Tổng lưu lượng nước thải tính toán: Qth = 2668,00 ($m^3$/ngày đêm).

- Trong giai đoạn ngắn hạn, nước thải được thu gom cục bộ theo từng block công trình về bể tự hoại và được đấu nối dẫn về trạm xử lý cục bộ. Sau khi xử lý đạt chuẩn theo QCVN 14:2025/BTNMT từ các trạm xử lý cục bộ, nước thải thoát vào đường ống thoát nước thải riêng của khu và dẫn về phía đông bắc khu quy hoạch thoát vào suối tự nhiên.

- Trong giai đoạn dài hạn, nước thải được thu gom cục bộ theo từng block công trình về bể tự hoại và được đấu nối dẫn về trạm xử lý nước thải chung của khu vực.

- Một phần nước thải sau xử lý được tận dụng tưới cây rửa đường.

*Vệ sinh môi trường:*

- Phương án xử lý chất thải rắn: tất cả các loại chất thải rắn phát sinh trong khu quy hoạch được thu gom 100% và được phân loại tại nguồn. Rác thải từ các hộ dân được thu gom ở các thùng đựng rác thải tập kết tại vị trí kỹ thuật của mỗi khối nhà. Sau đó các phương tiện thu gom rác sẽ thu gom và đưa tới khu xử lý rác thải chung khu vực.

**Cấp điện, chiếu sáng:**

- Toàn bộ hệ thống cấp điện được đấu nối từ đường dây 22kV hiện hữu dọc đường Tỉnh lộ 44A.

- Lựa chọn mạng điện của khu quy hoạch được đi ngầm nhằm đảm bảo mỹ quan;

- Sử dụng máy biến áp hạ thế có công suất được tính toán cụ thể để cấp điện đến các phụ tải.

- Sử dụng đèn led theo công nghệ mới, khoảng cách giữa các trụ từ 15 - 20m

**Hệ thống viễn thông:**

- Mạng lưới thông tin liên lạc sử dụng cáp quang đi ngầm;

- Nguồn cung cấp: được đấu nối từ đường dây thông tin liên lạc từ đường Tỉnh lộ 44A.

- Khu vực thiết kế luôn được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao khi mở rộng hay lắp đặt thêm trạm chuyển mạch mới.

**Hệ thống Phòng cháy chữa cháy**

Đảm bảo theo quy định tại QCVN 06:2022/BXD; sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình).

**d. Trình tự, thủ tục và thành phần hồ sơ**

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước hải, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND xã theo quy định tại Điều 41 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Thành phần hồ sơ đảm bảo của Công ty phù hợp theo quy định tại Điều 2 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn (được sửa đổi bởi Khoản 1 Điều 1 Thông tư 43/2025/TT-BXD có hiệu lực từ ngày 09/12/2025).

Trình tự thủ tục lập Quy hoạch chi tiết thực hiện đúng quy định tại Điều 15, 16, 17 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

**1. Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity – Chủ Đầu tư**

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch được phê duyệt; lắp dựng pano bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch tại khu vực xây dựng để công khai cho mọi người biết thực hiện và kiểm tra việc thực hiện.

- Tổ chức cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa đối với đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

- Tổ chức triển khai lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng nội dung quy hoạch tại Điều 1 của Quyết định này và tuân thủ các quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình hiện hành khác có liên quan.

- Liên hệ với các cơ quan quản lý thuế để thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định.

- Liên hệ với các Sở, ngành, Phòng Kinh tế để thực hiện các thủ tục về đất đai, môi trường và các thủ tục tiếp theo bảo đảm đúng quy định

- Gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch; thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính, đấu nối giao thông và các vấn đề liên quan khác theo quy định.

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về sự chính xác trong công tác khảo sát, tính toán thiết kế, lập quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp với các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

**2. Phòng Kinh tế:**

- Phối hợp Chủ đầu tư tổ chức công bố quy hoạch được phê duyệt để công khai cho mọi người thực hiện và giám sát thực hiện, cắm mốc giới xây dựng đối với đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

- Kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Thực hiện chức năng quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý đất đai và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định hiện hành.

**3. Phòng Văn hóa – Xã hội, Công an xã, Ban Chỉ huy Quân sự xã và các cơ quan, đơn vị liên quan:** Căn cứ chức năng nhiệm vụ, chịu trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục có liên quan đến quy hoạch được duyệt theo quy định.

**Điều 3. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Trưởng Phòng Kinh tế, Trưởng phòng Văn hóa – Xã hội, Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng Công an xã, Chỉ huy trưởng Ban chỉ huy Quân sự xã, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***
- Như điều 3;
- Thường trực Đảng ủy;
- Thường trực HĐND xã;
- Sở Quy hoạch – Kiến trúc;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Sở Xây dựng;
- Phòng Kinh tế;
- Công ty CP Đầu tư Serenity;
- Lưu: VT, PKT(Đạt).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**
**KT. CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Huỳnh Trung**