SAO Y; SỞ XÂY DỰNG; Thời gian ký: 2026-07-02T09:34:40+07:00

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

Số: 23457 /SXD-HTKT

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật 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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 6 năm 2026

KHẨN

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity
(Địa chỉ: Khu phố Hải Tân, xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 54/2026/SER-TK ngày 15/6/2026 của Quý Công ty về việc đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật 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, kèm hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và các văn bản liên quan. *(Mã hồ sơ: H29.18-260619-170030, hẹn trả kết quả ngày 24/7/2026)*;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 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, 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 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy đinh về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bô 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;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật 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 như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên 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.

- Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật.

2. Mã số thông tin dự án: 7926317348900.

3. Nhóm dự án, loại, cấp, công trình: Dự án nhóm A, Công trình Hạ tầng kỹ thuật cấp III.

4. Người quyết định đầu tư: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity.

5. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity.

Địa chỉ: Khu phố Hải Tân, xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Địa điểm xây dựng: Xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Tổng mức đầu tư Dự án *(Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/6/2026)*:

Kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật khoảng:

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác (vốn của doanh nghiệp và vốn huy động hợp pháp khác).

9. Tiến độ thực hiện dự án: Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/6/2026 (Mã số dự án: 366774066).

10. Quy chuẩn, Tiêu chuẩn áp dụng: Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam hiện hành. (Theo hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi)

11. Danh sách các nhà thầu:

- Nhà thầu khảo sát địa chất và khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần Khoa học Công nghệ Bách Khoa TP.Hồ Chí Minh;

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Xây dựng BK98 (thiết kế cơ sở hạng mục san nền, giao thông, thoát nước mưa, cấp điện, chiếu sáng, hệ thống cấp, thoát nước thải, phòng cháy chữa cháy);

- Nhà thầu tư vấn thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi: Trung tâm Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng (IBST).

12. Phạm vi hồ sơ trình thẩm định

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật 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 gồm các hạng mục chính: san nền; giao thông; hệ thống thoát nước; hệ thống xử lý nước thải; hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, hệ thống chiếu sáng, thông tin liên lạc.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1.2. Pháp lý doanh nghiệp

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp 3502421310 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 27/3/2020, chứng nhận lần đầu ngày 27/3/2020; Đăng ký thay đổi lần thứ 10 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/01/2026.

1.3. Pháp lý đất đai

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 764720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 06/02/2020, cập nhật ngày 29/7/2022 với diện tích là 55.159,1 m^2.

1.4. Về quy hoạch xây dựng

- Quyết định số 3636/QĐ-UBND ngày 24/12/2025 của UBND xã Phước Hải 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.

1.5. Các văn bản pháp lý khác

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

- Công văn số 424/TĐ-PCCC ngày 31/3/2026 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy;

- Các văn bản thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, cấp điện, thoát nước, giao thông) bao gồm:

+ Công văn số 1108/TTN-KT ngày 16/12/2021 của Trung tâm Nước sạch và Vệ sinh Môi trường Nông thôn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước cho dự án;

+ Công văn số 4815/PCBRVT-KHVT ngày 20/12/2021 của Công ty Điện lực Bà Rịa - Vũng Tàu về việc thỏa thuận đấu nối cấp điện cho 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 (nay thuộc xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh);

+ Công văn số 4503/SXD-HTKT ngày 04/02/2026 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận phương án đấu nối hệ thống thoát nước cho 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;

+ Công văn số 9692/SXD-BTKT ngày 26/3/2026 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc chủ trương kết nối giao thông từ dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp vào Tỉnh lộ 44A và đường Hồ Tri Tân tại xã Phước Hải;

+ Hợp đồng ủy quyền số 01/2025/HĐUQ ngày 01/12/2025 giữa bên ủy quyền là Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity Phước Hải và bên được ủy quyền là Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity để thực hiện tất các văn bản hành chính về thủ tục hồ sơ pháp lý của Dự án để trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng và các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuẩn bị đầu tư, triển khai và thực hiện Dự án.

- Công văn số 14654/SXD-HTKT ngày 29/4/2026 của Sở Xây dựng Thành phố ý kiến đối với hồ sơ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc 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;

- Công văn số 9146/STC-KTĐN ngày 13/4/2026 của Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh về việc có ý kiến thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc 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;

- Công văn số 2905/SQHKT-QHKTKV ngày 05/5/2026 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh về việc ý kiến tham gia thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc 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;

- Công văn số 16330/SNNMT-CCBVMT ngày 01/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh về việc hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường dự án "Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp" tại xã Phước Hải;

- Công văn số 424/TĐ-PCCC ngày 31/3/2026 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy hạng mục Hạ tầng kỹ thuật 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;

- Công văn số 9963/PC07-Đ2 ngày 11/6/2026 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố về việc lấy ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc 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.

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

- Báo cáo kết quả khảo sát: khảo sát địa hình lập tháng 3 năm 2025, khảo sát địa chất lập tháng 01 năm 2021;

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi lập tháng 5 năm 2026;

- Thuyết minh thiết kế cơ sở; bản vẽ thiết kế cơ sở lập tháng 5 năm 2026;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 126/2026/TVCNHT/01.01 ngày 22/5/2026 của

Trung tâm Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng - Viện khoa học công nghệ xây dựng (IBST); Báo cáo thẩm tra thiết kế về Phòng cháy chữa cháy số 29/TT ngày 12/6/2026 của Công ty TNHH TM Dịch vụ Hồng Thuyên.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1 Nhà thầu khảo sát xây dựng

Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Khoa học Công nghệ Bách Khoa Thành phố Hồ Chí Minh, mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng BXD-00000105 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 03/4/2023, phạm vi hoạt động khảo sát xây dựng hạng I, thời hạn đến ngày 25/5/2027;

- Chủ nhiệm khảo sát địa chất, địa hình công trình:

3.2 Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi:

Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Xây dựng BK98, mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng ANG-00032720 do Sở Xây dựng tỉnh An Giang cấp ngày 31/10/2019, có hiệu lực đến hết ngày 31/10/2029, lĩnh vực thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (trừ công trình xử lý chất thải rắn);

- Chủ nhiệm dự án:

- Chủ trì thiết kế hạng mục san nền, giao thông, thoát nước mưa:

- Chủ trì thiết kế cấp điện, chiếu sáng:

- Chủ trì thiết kế hệ thống cấp, thoát nước thải:

- Chủ trì thiết kế kết cấu công trình:

3.3 Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi: Trung tâm Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng - Viện khoa học công nghệ xây dựng (IBST); Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hồng Thuyên.

- Trung tâm Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng - Viện khoa học công nghệ xây dựng (IBST) có mã số chứng chỉ năng lực số BXD-00007698 hạng I, do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp có hiệu lực đến hết ngày 18/01/2033; lĩnh vực thiết kế, thẩm tra Hạ tầng kỹ thuật hạng II;

- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hồng Thuyên, Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ PCCC số 191/GCN-PCCC do Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/8/2024;

+ Chủ trì trẩm tra thiết kế hang muc san nền, giao thông:

+ Chủ trì trẩm tra thiết kế cấp điện, chiếu sáng:

+ Chủ trì trẩm tra thiết kế hệ thống cấp, thoát nước thải:

+ Chủ trì trẩm tra thiết kế bộ môn PCCC:

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật 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 quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND xã Phước Hải phê duyệt tại Quyết định 3636/QĐ-UBND ngày 24/12/2025 với quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng 55.159,10 m^2, được giới hạn ranh giới như sau:

- 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.

Các công trình hạ tầng kỹ thuật 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 đầu tư xây dựng với các quy mô và thông số chính như sau:

1. San nền

1.1. Quy mô thiết kế

San nền trên toàn bộ diện tích khu đất dự án với diện tích khoảng 55.159,10 m^2.

1.2. Giải pháp thiết kế

- Cao độ nền khu vực được xác định trên cơ sở cao độ quy hoạch chi tiết và tuyến đường xung quanh lô đất.

- Hướng dốc san nền trong lô đất dốc về các trục đường.

- Để phối hợp giữa công tác san nền và các công tác thi công tuyến đường, mặt bãi đỗ xe, cao độ san nền thiết kế như sau:

+ Cao độ thiết kế hoàn thiện mặt san nền đường giao thông là dưới lớp cấp phối đá dăm 20cm (tính từ cao độ mặt đường hoàn thiện là 61cm);

+ Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế độ dốc san nền trong lô đất dốc về các trục đường, hệ thống mương bao quanh lô đất;

+ Phạm vi mảng cây xanh, các khối nhà: san nền đến bề mặt cao độ hoàn thiện.

- Kết cấu san nền: nền đắp trong phạm vi lớp dưới áo đường và bãi đỗ xe đạt K≥0,95 theo độ chặt yêu cầu của nền đường; mảng cây xanh và khối nhà đạt K>0,85. Phạm vi tiếp giáp ranh dự án bố trí gờ chắn BTCT chắn đất.

2. Hệ thống đường giao thông

2.1. Tiêu chuẩn kỹ thuật

- Cơ sở và nguyên tắc

+ Bình đồ các tuyến đường được thực hiện theo đúng tổng mặt bằng phê duyệt;

+ Tuân thủ cao độ tim đường thiết kế theo định hướng của thiết kế san nền;

+ Giao thông đảm bảo liên hệ thuận lợi giữa các khu chức năng và tiêu chuẩn về kinh tế kỹ thuật.

+ Bình đồ và trắc dọc tuyến

+ Bình đồ các tuyến đường bao gồm các yếu tố hình học được xác định theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt;

+ Tuân thủ cao độ tim đường tại các vị trí nút giao thông, hệ cao độ, tọa độ sử dụng là hệ cao độ Nhà nước VN2000;

+ Mặt cắt dọc đường lấy theo tim phần xe chạy. Trên mặt cắt dọc của đường thể hiện mặt cắt dọc của nền đất thiên nhiên và mặt cắt dọc thiết kế …

- Thiết kế mặt cắt ngang:

+ Đường N1A: Phần xe chạy 2x3,0 = 6,0m

+ Đường N1B: Phần xe chạy 2x3,0 = 6,0m

+ Đường N2: Phần xe chạy 2x3,0 = 6,0m

+ Đường N3: Phần xe chạy 2x3,0 = 6,0m

+ Đường N4: Phần xe chạy 1x3,5 = 3,5m

+ Đường N5: Phần xe chạy 1x3,5 = 3,5m

+ Đường NH1: Phần xe chạy 1x3,0 = 3,0m

- Thiết kế nút giao nhau:

+ Hình thức giao bằng, vuốt nối với bán kính bó vỉa đảm bảo quỹ đạo xe chạy thông thoáng tầm nhìn;

+ Cao độ các nút giao thông nội bộ trong dự án được thiết kế đảm bảo độ dốc để thuận tiện cho việc thoát nước cũng như đảm bảo yêu cầu tạo cảnh quan.

- Nền đường: Nền đường trong phạm vi mặt được đắp bằng đất đầm chặt K95 và đất đắp hoàn trả đạt k=0,95 và tối thiểu 30cm lớp trên cùng đạt tối thiểu k=0,98.

2.2. Kết cấu áo đường

- Mặt đường loại 1A (N1A, N1B, N2, N3):

+ Bê tông nhựa chặt, BTNC C9,5, dày 4 cm;

+ Lớp nhựa dính bám, tiêu chuẩn 0,5kg/m2;

+ Bê tông nhựa chặt, BTNC C12.5, dày 4 cm;

+ Lớp nhựa thấm bám, tiêu chuẩn 1,0kg/m2;

+ Cấp phối đá dăm loại I, Dmax=25mm, dày 15 cm;

+ Cấp phối đá dăm loại I, Dmax=25mm, dày 18 cm;

+ Nền thượng K98 dày 50cm nền đắp và 30cm nền đào. Bên dưới nền thượng K98 là nền đắp độ chặt yêu cầu K95.

- Mặt đường loại 1B (N1A):

+ Bê tông nhựa chặt, BTNC C9.5, dày 4 cm;

+ Lớp nhựa dính bám, tiêu chuẩn 0,5kg/m2;

+ Bê tông nhựa chặt, BTNC C12.5, dày 4 cm;

+ Lớp nhựa dính bám, tiêu chuẩn 0,5kg/m2;

+ Đỉnh hầm BTCT.

+ Mặt đường loại 2A (N4, N5, NH1):

+ Gạch Cubic chịu lực 40Mpa, dày 6 cm;

+ Vữa đệm M75 dày 2cm;

+ Cấp phối đá dăm loại I, Dmax=25mm, dày 15 cm;

+ Cấp phối đá dăm loại I, Dmax=25mm, dày 18 cm;

+ Vải địa kỹ thuật 12 KN/m;

+ Nền thượng K98 dày 50cm nền đắp và 30cm nền đào. Bên dưới nền thượng K98 là nền đắp độ chặt yêu cầu K95.

- Kết cấu áo đường loại 2B (N5):

+ Gạch Cubic chịu lực 40Mpa, dày 6 cm;

+ Vữa đệm M75 dày 2cm;

+ Đỉnh hầm BTCT.

2.3. Kết cấu vỉa hè, bó vỉa, đan rãnh

- Bó vỉa loại 1 có cấu tạo như sau: Kết cấu bằng đá granit rộng 20cm, đặt trên móng bằng BTXM đá 1x2 B12.5 dày 5cm;

- Bó vỉa loại 2 có cấu tạo như sau: Kết cấu bằng đá granit rộng 25cm, đặt trên móng bằng BTXM đá 1x2 B12.5 dày 10cm.

- Kết cấu vỉa hè, bó vỉa, đan rãnh: vật liệu có thể thay đổi theo hồ sơ cảnh quan.

2.4. Hệ thống biển báo, an toàn giao thông

- Các hạng mục đảm bảo an toàn giao thông tuân thủ theo quy chuẩn QCVN 41:2024/BGTVT - Quy chuẩn Việt Nam về báo hiệu đường bộ, TCVN 7887:2018 - Tiêu chuẩn quốc gia về màng phản quang dùng cho báo hiệu đường bộ, TCVN 8791:2011 - Sơn tín hiệu giao thông - Vật liệu kẻ đường phản quang nhiệt dẻo và TCVN 12681:2019 - Trang thiết bị an toàn giao giao thông đường bộ - Dải phân cách và lan can phòng hộ - kích thước và hình dạng.

- Cắm biển báo đường cong, giao lộ và gờ giảm tốc tại các vị trí phù hợp.

3. Hệ thống thoát nước mưa

- Thiết kế mới mạng lưới thoát nước mưa tách riêng với nước thải.

- Cống đặt ngầm, kích thước tính toán theo chu kỳ tràn cống là T=5 năm đối với cống chính, T=1 năm đối với cống nhánh.

- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán: P = 5 năm.

- Mạng lưới nước mưa được thiết kế tuyến cống dọc các tuyến đường giao thông, kích thước D600 đến D1500 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 dẫn về cửa xả thoát về suối tự nhiên phía Đông Bắc khu quy hoạch.

- Nước mặt trong khu vực có tầng hầm được thoát ra bằng mạng lưới mương kín, thu nước tại các hố ga.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu là Hc = 0,7m, độ dốc cống tối thiểu dảm bảo khả năng tự làm sạch cống 1/D (D: đường kính cống đơn vị mét).

- Kết cấu:

+ Kết cấu cống dùng loại cống D600, D800, D1000, D1200, D1500; sử dụng loại cống tải trọng H10-XB60 dưới vỉa hè và H30-XB80 dưới lòng đường;

+ Hố ga bằng kết cấu BTCT dùng bê tông B22.5 đá 1x2, thành dày 20cm, bê tông lót B7.5 đá 2x4 dày 10cm.

4. Hệ thống thoát nước thải

- Theo nguyên tắc thiết kế hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Trong giai đoạn ngắn hạn, nước thải được thu gom cục bộ theo từng khối nhà về bể tự hoại và được đấu nối dẫn về trạm XLNT cục bộ. Nước thải sau khi xử lý phải đạt loại A theo QCVN 14:2025/BTNMT, sau đó theo đường ống riêng của khu và dẫn về phí đông bắc khu quy hoạch thoát vào suối tự nhiện tại vị trí theo thỏa thuận đấu nối thoát nước thải đã được phê duyệt.

- Trạm xử lý nước thải số 1, tiếp nhận và xử lý nước thải cho các tòa tháp S4, S5, S6, S7, S8, theo hồ sơ quy hoạch và các hồ sơ môi trường liên quan, trạm xử lý nước số 1 có công suất xử lý 1.300 m3/ngày đêm.

- Trạm xử lý nước thải số 2, tiếp nhận và xử lý nước thải cho các tòa tháp S1, S2, S3, S9, theo hồ sơ quy hoạch và các hồ sơ môi trường liên quan, trạm xử lý nước

số 2 có công suất xử lý 1.200 m3/ngày đêm.

- Tuyến cống nước thải được đặt trên phạm vi vỉa hè và một số đoạn dưới lòng đường. Đảm bảo vị trí hố ga nước thải nằm khoảng giữa ranh các lô đất; hoặc tại các vị trí không gây mất thẩm mỹ.

- Khoảng cách lớn nhất giữa các hố thu là ≤30m.

- Ống sử dụng toàn bộ là HPDE 2 vách D300.

- Kết cấu đáy giếng và thành giếng bằng BT đá 1x2 M200. Móng giếng được lót lớp bê tông đá 1x2 M100;

- Khuôn giếng được làm bằng bê tông cốt thép đá 1x2 M300 đúc sẵn, gờ khuôn giếng được bọc bằng thép góc L50x50x5.

- Nắp hố ga: bằng gang đúc sẵn, kích thước nắp 1,0m x 1,0m.

5. Hệ thống cấp điện

5.1. Nguồn cấp điện cho dự án

- Toàn bộ hệ thống cấp điện được đấu nối từ đường dây 22kV hiện hữu dọc đường Tỉnh lộ 44A. Mạng điện của khu quy hoạch được đi ngầm nhằm đảm bảo mỹ quan và an toàn điện

5.2. Phần trung thế

- Mạng lưới điện trung thế được thiết kế đi ngầm từ vị trí đấu nối vào vị trí đặt trạm biến áp.

- Sử dụng mạng lưới dạng mạch vòng, kết nối từng trạm máy biến áp tại mỗi công trình theo đường dây 22kV.

- Dây dẫn đi ngầm được luồn trong ống HDPE xoắn chịu lực.

5.3 Trạm biến áp

Trạm biến áp: Sử dụng máy biến áp hạ thế có công suất được tính toán cụ thể để cấp điện đến các phụ tải. Căn cứ phụ tải tính toán và xây dựng mới 9 trạm biến áp cho công trình, sử dụng máy biến áp 3 pha. Công suất máy biến áp từ 400 kVA thành đến 2500 kVA.

Tổng công suất lắp đặt máy biến áp khoảng 31.910 kVA trong đó:

- Trạm biến áp (TBA-CHDL 01) 1x2500KVA + 1x1000KVA
- Trạm biến áp (TBA-CHDL 02) 1x2500KVA + 1x1250KVA
- Trạm biến áp (TBA-CHDL 03) 1x2500KVA + 1x1250KVA
- Trạm biến áp (TBA-CHDL 04) 2x2000KVA
- Trạm biến áp (TBA-CHDL 05) 2x2000KVA
- Trạm biến áp (TBA-CHDL 06) 1x2500KVA + 1x1250KVA
- Trạm biến áp (TBA-CHDL 07) 1x2500KVA + 1x630KVA
- Trạm biến áp (TBA-CHDL 08) 1x2500KVA + 1x630KVA
- Trạm biến áp (TBA-CHDL 09) 2x2500KVA + 1x1250KVA

- Trạm biến áp (TBA-HH-1) 400KVA

6. Hệ thống chiếu sáng

6.1. Quy mô thiết kế

- Bố trí cột thép tròn liền cần đơn cao 8m hai bên đường. Cột đèn được làm bằng thép CT3 mạ kẽm chúng nóng, bắt cố định vào móng bằng 04 bulông, móng cột đèn bằng bê tông M150 có kích thước (0,8x0,8x1)m, trong móng cột được đặt sẵn 02 ống nhựa D76, dài 2x1m và 02 cút nhựa D76 chếch 1200 để đi cáp từ tuyến trục lên đèn. Các cột cách nhau 25m đến 30m.

- Đèn Chiếu sáng ngoài nhà: sử dụng các bộ đèn pha LED kiểu bán rộng có công suất từ 150 – 180W/220V, ánh sáng vàng, chụp kính bằng thuỷ tinh an toàn cường lực, trong suốt chịu nhiệt.

- Hệ thống cáp nguồn cho hệ thống chiếu sáng sử dụng:

Tất cả cáp điện sử dụng trong hệ thống chiếu sáng là loại CXV/DSTA-1KV theo tiêu chuẩn quốc tế, cáp được luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực D80 chôn trong đất ở độ sâu 0,70m trong lớp cát đen đầm chặt dày 33cm tiếp đó là giải băng báo hiệu cáp rồi tới lớp cát vàng dày 45cm. Trên cùng là lớp kết cấu vỉa hè. Dây cáp cấp điện từ đường trục tới đèn dùng dây CXV/DSTA-1kV. Để đấu nối từ tuyến cáp trục lên đèn, trên mỗi cột đèn lắp 01 bảng điện bằng bakelite, trên đó có cầu đấu 4x60A, Aptomat 250V-6A, cầu chì 6A, đặt chìm trong cột tại vị trí cửa cột và được đậy bằng cánh cửa cột, các đầu cáp được xử lý bằng đầu cốt đồng, sau khi đấu nối xong được băng bằng băng cách điện.

- Tủ điều khiển chiếu sáng: mỗi khu vực, lắp 01 tủ điều khiển chiếu sáng 600V-100A có kích thước 1000x600x350 mm (cao x rộng x sâu). Trong tủ có:

+ 01 Aptomat tổng 3P 500V-100A.

+ 01 Công tơ hữu công 380/220-100A.

+ 03 Khởi động từ 3P 380V-63A.

+ 01 bộ khoá chuyển mạch.

+ 01 bộ điều khiển tự động, đặt chế độ đóng cắt theo thời gian.

- Hệ thống chiếu sáng được điều khiển đóng cắt tự động bằng rơle thời gian đặt trong tủ điều khiển chiếu sáng. Việc điều khiển được thực hiện theo 3 chế độ:

+ Chế độ buổi tối: bật 100% số đèn

+ Chế độ đêm khuya: chỉ bật khoảng 1/3 số đèn.

+ Chế độ ban ngày: tắt 100% số đèn.

- Bệ đặt tủ điều khiển chiếu sáng: kích thước 1300x650x400mm (cao x rộng x sâu) được đổ BT đá 1x2 M150. Trong mỗi bệ được đặt sẵn 02 ống nhựa D76, dài 2x1m và 02 cút nhựa D76 chếch 1,2m để đi cáp trục xuất tuyến.

- Các tủ điều khiển chiếu sáng được cấp nguồn từ các trạm biến áp thuộc dự án, từ đó cấp cho hệ thống đèn chiếu sáng.

- Để đảm bảo các yêu cầu về tiết kiệm năng lượng và đảm bảo các yêu cầu kỹ

thuật, tiêu chuẩn về chiếu sáng công cộng sử dụng loại đèn LED.

- Trụ đèn chiếu sáng được bố trí 1 bên trên vỉa hè, cách mép vỉa hè (0,6-0,8)m. Trụ đèn được lắp trên móng bê tông cốt thép liên kết bằng khung bulong móng. Khoảng cách hai trụ đèn chiếu sáng liên tiếp trung bình khoảng 15m÷35m

6.2. Hệ thống tiếp địa:

- Dây nối đất: sử dụng cáp đồng trần tiết diện 70mm^2 tiếp đất liên hoàn M10 hàn nối giữa 02 cọc tiếp đất.

- Cọc tiếp địa bằng đồng D16 dài 2,4m, được đóng ở độ sâu 0,7m tại các tủ điều khiển và từng cột đèn chiếu sáng. Bọc thép của cáp điện phải được nối với nhau tại các cột để đảm bảo thông mạch tiếp đất.

7. Hệ thống thông tin liên lạc

7.1. Quy mô thiết kế

- Đào và tái lập các loại mương cáp dưới đường và trên vỉa hè;

- Phần hạ tầng ngầm gồm các đường ống xoắn HDPE D130/100x15mm;

- Hầm cáp, hố kỹ thuật thuộc hệ thống cống bể kỹ thuật phục vụ kéo cáp.

7.2. Phạm vi thiết kế

- Phạm vi thiết kế thuộc hồ sơ này là xây dựng mới hệ thống thụ động bao gồm cống, bể hệ thống ống đặt chờ nhằm phục vụ bảo vệ hệ thống cáp thông tin cấp tín hiện cho các khu chức năng.

- Các trạm thu phát sóng tín hiệu viễn thông BTS sẽ do nhà mạng khai thác cung cấp lắp đặt và xây dựng.

- Phần cáp thông tin, tủ phối quang và các thiết bị viễn thông sẽ do nhà mạng dịch vụ cung cấp đầu tư và khai thác.

- Hệ thống ống được bố trí ngầm: Thiết kế hệ thống ống chờ bố trí trong mương đào tái lập dọc các tuyến đường cấp cho các khu chức năng. Mỗi khu chức năng sẽ có 01~05 vị trí ống chờ cấp đến. Phần ống từ các hố ga chờ kết nối vào các khu chức năng, sau khi thi công sẽ được bít bằng các đầu bít, tránh đất cát lọt vào trong ống.

7.3. Phương án thiết kế

Nguồn cấp viễn thông cho dự án đấu nối từ đường dây thông tin cáp quang hiện hữu trên đường tỉnh lộ 44A.

- Tổng nhu cầu thuê bao cho khu và căn hộ dự kiến khoảng: 7.067 thuê bao;

- Tủ phân phối trung tâm sẽ là đầu mối cho toàn bộ khu vực quy hoạch. Bố trí các tủ phân phối nhánh tại các khu số 1, khu số 2, căn hộ du lịch căn cứ vào chức năng và nhu cầu của từng khu và căn hộ để kéo cáp viễn thông mạng lưới bên ngoài vào.

- Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh.

- Cáp thông tin được luồn đi trong ống xoắn HDPE D130/100, cáp được kiểm tra và đấu nối thông qua hệ thống bể cáp đặt trên vỉa hè, dưới đường.

- Khoảng cách bể cáp đặt cách nhau trung bình từ 50-70m.

- Hệ thống truyền dẫn cáp quang và các tủ cáp thuê bao sử dụng trong khu vực sẽ do nhà cung cấp dịch vụ thiết kế, thi công lắp đặt, vận hành và quản lý.

- Các trục chính đến các khu vực thuê bao phải đảm bảo mỹ quan, hệ thống tuyến cáp, bể cáp được xây dựng hoàn chỉnh và đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng khác trong khu vực.

- Hố ga kéo cáp bê tông:

+ Phần nắp hố ga: Lớp kết cấu sẽ dùng BTCT đá 1x2 M250. Lớp mặt hoàn thiện sẽ theo lớp kết cấu chung của vỉa hè.

+ Phần thân hố ga: Phần đà giằng sẽ dùng BTCT đá 1x2 M250. Phần thân hố ga sẽ dùng BT đá 1x2 M250.

8. Hạng mục cấp nước và phòng cháy chữa cháy

8.1. Quy mô thiết kế

- Nước sinh hoạt: Chủ yếu từ tuyến ống trên Tỉnh lộ 44A cung cấp cho Dự án khoảng 3.400 m^3/ngày.

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy q= 35l/s cho một đám cháy và số đám cháy xảy ra đồng thời được lấy theo quy định hiện hành là 1 đám cháy (QCVN 06:2021/BXD), thời gian chữa cháy là 03 giờ.

8.2. Giải pháp thiết kế

- 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 DN100mm (OD110) cấp nước đến các công trình trong khu vực dự án.

- Tại mỗi tòa tháp có các bể chứa nước sinh hoạt ngầm, tại mỗi bể lắp đặt 01 van chờ cấp nước vào bể chứa. Các đồng hồ đo nước sẽ được cung cấp và lắp đặt sau theo thỏa thuận giữa đơn vị cung cấp nước và đơn vị mua nước.

- Áp lực tối thiểu tại điểm bất lợi nhất trên mạng lưới là 10m.

- Mạng lưới cấp nước là mạng lưới kết hợp dùng cho sinh hoạt và chữa cháy.

- Sử dụng mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo khả năng cấp nước.

- Ống cấp nước được chôn trong đất với độ sâu chôn ống tối thiểu 0,70 m (tính đến đỉnh ống so với cao độ hoàn thiện).

- Mạng lưới cấp nước:

+ Từ vị trí đấu nối phát triển mạng lưới cấp nước theo các nguyên tắc đã nêu ở trên đảm bảo nhu cầu sử dụng nước được cấp đến từng khu chức năng, từng công trình trong khu vực dự án;

+ Mạng lưới cấp nước nội khu sử dụng ống HDPE có đường kính OD110 dọc theo các tuyến đường cấp nước đến từng tòa tháp đồng thời đảm bảo các yêu cầu cho việc PCCC. Ống cấp nước được đi ngầm trên vỉa hè với độ sâu chôn ống là 0,7m (tính từ mặt vỉa hè đến đỉnh ống), đặt cách chỉ giới đường đỏ 1,2m;

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy dựa vào hệ thống cấp nước chính trong khu dự án sử dụng đấu nối trụ cấp nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng chữa cháy

không quá 150m. Trụ chữa cháy được đặt trên vỉa hè hoặc mép đường tùy thuộc vào vỉa hè nội bộ của khu vực dự án.

9. Trạm xử lý nước thải

9.1. Quy mô thiết kế

Hệ thống xử lý nước thải của dự án gồm 02 trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung, tổng công suất 2.500 m³/ngày.đêm, cụ thể:

- Trạm xử lý nước thải số 1 (tiếp nhận nguồn nước thải từ các tháp căn hộ du lịch S1, S2, S3, S9): công suất 1.200 m³/ngày.đêm. Kích thước (29,10 × 15,0 × 5,0)m. Bao gồm các hạng mục bể chính: hố ga thu gom (HG), bể điều hòa (T01), bể Anoxic (T02), bể MBBR (T03), bể lắng sinh học (T04A, T04B), bể khử trùng (T05), bể chứa bùn (T06), mương quan trắc nội bộ (T07). Kết cấu bể bằng BTCT, móng đặt trên nền đất tự nhiên đầm chặt.

- Trạm xử lý nước thải số 2 (tiếp nhận nguồn nước thải từ các tháp căn hộ du lịch S4, S5, S6, S7, S8): công suất 1.300 m³/ngày.đêm, kích thước (22,55 x 21,0 x 5,0)m. Bao gồm các hạng mục bể tương tự trạm số 1. Kết cấu bể bằng BTCT, móng đặt trên nền đất tự nhiên đầm chặt.

9.2. Giải pháp thiết kế

Phương án công nghệ: công nghệ giá thể MBBR với thiết kế các công trình xử lý đặt nửa chìm nửa nổi gồm các bể và hạng mục như sau: Bể gom & lắng cát; Bể điều hòa; Bể Anoxic; Bể Aerotank (MBBR); Bể lắng sinh học – Ngăn bơm bùn sinh học; Bể khử trùng; Bể phân hủy bùn.

- Kết cấu cụm bể xử lý: bằng BTCT B22,5 (M300), chống thấm 2 mặt trong và ngoài bể.

- Nhà điều hành: kích thước phủ bì dài x rộng khoảng (9,75m x 5,2m) cho trạm XLNT 1.300 m³/ngày.đêm và (10,3m x 5,2m) cho trạm XLNT 1.200 m³/ngày.đêm, tường xây gạch, trát vữa XM M75.

IV. GÓP Ý CỦA CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ LIÊN QUAN

1. Các văn bản thỏa thuận, xác nhận về đấu nối hạ tầng kỹ thuật

- Về cấp nước: Công văn số 1108/TTN-KT ngày 16/12/2021 của Trung tâm Nước sạch và Vệ sinh Môi trường Nông thôn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước cho dự án;

- Về cấp điện: Công văn số 4815/PCBRVT-KHVT ngày 20/12/2021 của Công ty Điện lực Bà Rịa - Vũng Tàu về việc thỏa thuận đấu nối cấp điện cho 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 (nay thuộc xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Về thoát nước: Công văn số 4503/SXD-HTKT ngày 04/02/2026 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận phương án đấu nối hệ thống thoát nước cho 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;

- Về giao thông: Công văn số 9692/SXD-BTKT ngày 26/3/2026 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc chủ trương kết nối giao thông từ dự án Khu

thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp vào Tỉnh lộ 44A và đường Hồ Tri Tân tại xã Phước Hải.

2. Ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị có liên quan

- Công văn số 9146/STC-KTĐN ngày 13/4/2026 của Sở Tài chính Thành phố về việc có ý kiến thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc 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;

- Công văn số 14654/SXD-HTKT ngày 29/4/2026 của Sở Xây dựng Thành phố ý kiến đối với hồ sơ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc 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;

- Công văn số 2905/SQHKT-QHKTKV ngày 05/5/2026 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố về việc ý kiến tham gia thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc 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;

- Công văn số 16330/SNNMT-CCBVMT ngày 01/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh về việc hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường dự án "Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp" tại xã Phước Hải;

- Công văn số 9963/PC07-Đ2 ngày 11/6/2026 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố về việc lấy ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc 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.

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

1. Phạm vi, cơ sở thực hiện thẩm định

- Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này;

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung trong văn bản liên quan đến thủ tục về đầu tư, thủ tục về môi trường và thủ tục về phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về môi trường và pháp luật về phòng cháy chữa cháy theo quy định tại khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về

xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, không chịu trách nhiệm xem xét về trình tự, thủ tục phê duyệt, sự thống nhất, sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch xây dựng và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng.

2. Nguyên tắc thẩm định

- Sở Xây dựng chỉ thẩm định các nội dung được quy định tại Điều 18 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.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại khoản 14 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

- Sở Xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung thẩm định theo quy định, không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Đơn vị trình thẩm định 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;

- Tổ chức và cá nhân tham gia công tác tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án nêu trên chịu trách nhiệm về chất lượng sản phẩm thiết kế đã thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 68 Luật Xây dựng và các quy định của pháp luật có liên quan. Nội dung thẩm định nêu trên không thay thế trách nhiệm của Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn trong công tác quản lý chất lượng công trình và hiệu quả của dự án;

- Kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn về kết quả do mình thực hiện.

VI. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án được lập có nội dung cơ bản đầy đủ theo nội dung quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14;

- Về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

+ Hiện nay, về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức theo quy định về chứng chỉ năng lực hoạt xây dựng tại khoản 4 Điều 148 và khoản 2 Điều 159 Luật Xây dựng đã được bãi bỏ theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025).

+ Chủ nhiệm dự án, các chủ trì thiết kế, chủ nhiệm khảo sát (được nêu tại khoản 3 Mục II văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động

và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Điều 73 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.

+ Theo nội dung tại Tờ trình số 54/2026/SER-TK ngày 15/6/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity, Chủ đầu tư đã nêu thông tin về đăng ký kinh doanh của các tổ chức tư vấn và mã số chứng chỉ năng lực của các cá nhân tham gia khảo sát, thiết kế, thẩm tra. Đề nghị Chủ đầu tư rà soát và chịu trách nhiệm về tính chính xác, đúng đắn về năng lực của các cá nhân tham gia thực hiện theo nội dung Hợp đồng đã ký kết, đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 94 và Phụ lục VII của Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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 của Chính phủ

2.1. Về chức năng sử dụng đất tại quy hoạch chung xây dựng:

Theo nội dung tại Công văn số 2905/SQHKT-QHKTKV ngày 05/5/2026 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố về việc ý kiến tham gia thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc 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 thì nội dung này đã được xem xét, đánh giá trong quá trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án trên. Ngoài ra, khu vực dự án không thuộc trường hợp lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.

2.2. Về quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt:

Thiết kế cơ sở phù hợp với 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 đã được Ủy ban nhân dân xã Phước Hải phê duyệt tại Quyết định số 3636/QĐ-UBND ngày 24/12/2025.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định

Theo góp ý của Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 9146/STC-KTĐN ngày 13/4/2026 về việc có ý kiến thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án nêu trên, có nội dung như sau:

"Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020 (cũng được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư 2025) việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư: "a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai." ***Qua rà soát hồ sơ, khu đất trúng đấu giá không thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư.***

Tại khoản 4 Điều 37 Luật Đầu tư 2020 quy định: "4. Trường hợp nhà đầu tư có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này, nhà đầu tư thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư quy định tại Điều 38 của Luật này." (cũng được quy định tại khoản 4 Điều 26 Luật Đầu tư 2025)."

Ngày 10/6/2026, Sở Tài chính đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Mã số dự án: 3667740666) cho Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity thực hiện Dự án Khu thương mại 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.

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 Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan, đơn vị quản lý, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông) trong khu vực là phù hợp.

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

5.1. Giải pháp thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đã được đơn vị tư vấn thẩm tra đánh giá đảm bảo về an toàn xây dựng.

5.2. Chủ đầu tư dự án đã thực hiện các thủ tục pháp lý về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường phù hợp theo quy định, gồm:

- Về thủ tục bảo vệ môi trường:

+ Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 16330/SNNMT-CCBVMT ngày 01/6/2026 về hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường đối với Dự án này có nội dung như sau: *"Tuy nhiên, theo quy định tại điểm a khoản 3, mục VII, phần A, phụ lục IX đính kèm Nghị quyết số 66.19/2026/NQ-CP ngày 18 tháng 5 năm 2026 của Chính phủ về cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường (có hiệu lực từ ngày 18 tháng 5 năm 2026), Dự án thuộc đối tượng thực hiện đăng ký môi trường tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh."*

+ Đồng thời, tại khoản 2 Mục VI Phần A Phụ lục IX kèm theo Nghị quyết số 66.19/2026/NQ-CP ngày 18/5/2026 của Chính phủ về cắt giảm, phân quyền, đơn giản hóa thủ tục hành chính và cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định như sau: *"2. Dự án đầu tư không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường, đồng thời không phải cấp giấy phép môi trường phải đăng ký môi trường trước khi triển khai thi công xây dựng dự án, trừ trường hợp dự án đầu tư không phải đăng ký môi trường theo quy định tại Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường."*

Do đó, đề nghị Chủ đầu tư dự án rà soát nghiên cứu thực hiện thủ tục đăng ký môi trường tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định trước khi triển khai thi công xây dựng Dự án.

- Về phòng cháy chữa cháy:

+ Công văn số 424/TĐ-PCCC ngày 31/3/2026 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy hạng mục Hạ tầng kỹ thuật 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;

+ Công văn số 9963/PC07-Đ2 ngày 11/6/2026 của Phòng Cảnh sát phòng cháy

chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố về việc lấy ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc 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.

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

- Hồ sơ thiết kế trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dung cho dự án phù hợp theo quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thiết kế rà soát và thực hiện đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật về áp dụng tiêu chuẩn trong thiết kế theo khoản 3, khoản 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn 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 quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật đã hết hiệu lực.

Nội dung chi tiết thể hiện trong hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải do Công ty TNHH Xây dựng KB98 lập, Trung tâm Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng - Viện khoa học công nghệ xây dựng (IBST) và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hồng Thuyên thẩm tra, Chủ đầu tư chấp thuận trình, đã được Sở Xây dựng thẩm định.

VII. KẾT LUẬN

1. Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật 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 đủ điều kiện để phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư

- 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;

- Chủ đầu tư và Tư vấn thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ thiết kế cơ sở; về an toàn chất lượng xây dựng của công trình xây dựng. Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .pdf) toàn bộ tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi đã đóng dấu thẩm định cho cơ quan chuyên môn về xây dựng để lưu trữ theo quy định.

- Bước tiếp theo, Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra, rà soát và thực hiện theo ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị quản lý, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật có liên quan để thiết kế và thi công đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và đồng bộ.

- Chủ đầu tư và Đơn vị Tư vấn thiết kế, thẩm tra hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ thiết kế cơ sở, an toàn, chất lượng xây dựng công trình xây dựng. Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định

dạng .pdf) bản vẽ thiết kế cơ sở đã đóng dấu thẩm định cho cơ quan chuyên môn về xây dựng;

- Chủ đầu tư triển khai các công việc tiếp theo phù hợp quy định Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ ngày 29 tháng 11 năm 2024; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ quy định về nội dung thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan;

- Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát, cập nhật tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng cho dự án trong bước tiếp theo để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với giải pháp thiết kế, công nghệ thi công và nghiệm thu của dự án;

- Thực hiện các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

3. Văn bản thông báo kết quả thẩm định này không có giá trị thay thế Giấy phép xây dựng hay cho phép khởi công xây dựng dự án *(thủ tục, điều kiện cấp Giấy phép xây dựng hay cho phép khởi công xây dựng dự án thực hiện theo quy định hiện hành)*. Chủ đầu tư tổ chức thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định tại Điều 82 và Điều 83 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 và khoản 25 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14), đảm bảo quy cách hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ.

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 Hạ tầng kỹ thuật 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, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND xã Phước Hải (để biết);
- Giám đốc SXD (để báo cáo);
- Phòng KTCN SXD (để theo dõi);
- Lưu VT, HTKT. NTS (04b).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Lê Ngọc Linh