SAO Y; SỞ XÂY DỰNG; Thời gian ký: 2026-08-07T09:59:43+07:00

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

Số: 28641/SXD-QLXDCT

Về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục 5 tháp căn hộ du lịch (tháp S4, S5, S6, S7, S8) 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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 8 năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 57/2026/SER-TK ngày 02 tháng 7 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity về việc đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục 5 tháp căn hộ du lịch (tháp S4, S5, S6, S7, S8) 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, kèm hồ sơ.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; 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;

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 5 tháp căn hộ du lịch (tháp S4, S5, S6, S7, S8) 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 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 trình thẩm định: 5 tháp căn hộ du lịch (tháp S4, S5, S6, S7, S8).

2. Nhóm dự án, loại và cấp công trình chính của dự án, thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế: nhóm A; công trình dân dụng, cấp I; thời hạn sử dụng theo thiết kế: trên 100 năm (theo Tờ trình của Chủ đầu tư).

3. Mã định danh: 7926317348900.

4. Quy mô đầu tư xây dựng: công trình có quy mô 01 hầm + 20 tầng nổi +

01 tum thang; chiều cao tối đa 75,7m; tổng số căn hộ du lịch: 2.927 căn; quy mô khách lưu trú: 3.814 người.

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

6. Tên cơ quan chuẩn bị dự án và các thông tin để liên hệ: Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity; địa chỉ: Khu phố Hải Tân, xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Địa điểm xây dựng: Khu phố Hải Tân, xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích sử dụng đất của dự án: 55.569,8 m^2.

8. Giá trị tổng mức đầu tư của dự án *(Nội dung tổng mức đầu tư không thuộc phạm vi thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng)*:

- Giá trị tổng mức đầu tư dự án:

- Giá trị tổng mức đầu tư hạng mục trình thẩm định (theo Tờ trình của Chủ

9. Nguồn vốn đầu tư: vốn khác.

10. Thời gian thực hiện dự án: từ Quý II/2026 đến Quý III/2031.

11. Quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng: thiết kế cơ sở áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

12. Nhà thầu tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng:

- Bộ môn kiến trúc: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Vertical Studio, mã số doanh nghiệp 0312701498.

- Bộ môn kết cấu: Công ty Cổ phần Xây dựng Nền Tảng Vàng, mã số doanh nghiệp 0310245761.

- Bộ môn cơ điện: Công ty TNHH Rankine & Hill Việt Nam, mã số doanh nghiệp 0310362137.

13. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Khoa học Công nghệ Bách Khoa Thành phố Hồ Chí Minh, mã số doanh nghiệp 0301417005.

14. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và thiết kế về phòng cháy, chữa cháy:

- Bộ môn kiến trúc, kết cấu, cơ điện: Trung tâm Tư vấn Xây dựng công nghiệp và hạ tầng - Viện khoa học công nghệ xây dựng (IBST), theo Quyết định thành lập số 974/QĐ-VKH ngày 10 tháng 7 năm 2007 của Viện khoa học công nghệ xây dựng.

- Bộ môn PCCC: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hồng Thuyên, mã số doanh nghiệp 0305326341.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

1.2. Về thủ tục đầu tư xây dựng dự án:

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3667740666 do Sở Tài chính cấp ngày 10 tháng 6 năm 2026 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity thực hiện 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.

1.3. Về quy hoạch xây dựng:

- Quyết định số 3636/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân 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.

- 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.

1.4. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật

- Công văn số 1108/TTN-KT ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Trung tâm Nước sạch và Vệ sinh môi trường nông thôn về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước 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.

- Công văn số 4815/PCBRVT-KHVT ngày 20 tháng 12 năm 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.

- Công văn số 4503/SXD-HTKT ngày 04 tháng 02 năm 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 tháng 3 năm 2026 của Sở Xây dựng 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.

1.5. Về phòng cháy chữa cháy và môi trường

Văn bản số 11012/PC07-Đ2 ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc tham gia góp ý đối với hạng mục 5 tháp căn hộ du lịch (tháp S4, S5, S6, S7, S8) 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 xây dựng, thiết kế xây dựng

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi;
- Thiết kế cơ sở (bao gồm bản vẽ và thuyết minh);
- Hồ sơ khảo sát địa chất công trình;
- Hồ sơ dữ liệu BIM;
- Một số hồ sơ khác có liên quan.

3. Báo cáo kết quả thẩm tra: Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng số 126/2026/TVCNHT/02.01 ngày 01 tháng 7 năm 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 31/TT ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hồng Thuyên.

4. Hồ sơ pháp lý của các nhà thầu tư vấn và hồ sơ năng lực của các cá nhân tham gia thực hiện dự án

4.1. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi:

a) Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng Vertical Studio: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001902 ngày 06 tháng 4 năm 2022 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp *(hạng I, có giá trị đến hết ngày 06 tháng 4 năm 2032)*.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc:

b) Công ty Cổ phần Xây dựng Nền Tảng Vàng: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002915 ngày 23 tháng 6 năm 2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp *(hạng I, có giá trị đến ngày 23 tháng 6 năm 2032)*.

- Chủ trì thiết kế kết cấu:

c) Công ty TNHH Rankine & Hill Việt Nam: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000041 ngày 18 tháng 01 năm 2023 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp *(hạng I, có giá trị đến ngày 18 tháng 01 năm 2033)*.

- Chủ trì thiết kế hệ thống điều hòa không khí:

- Chủ trì thiết kế hệ thống điện:

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

4.2. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Khoa học công nghệ Bách Khoa Thành phố Hồ Chí Minh: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000105 ngày 03 tháng 4 năm 2023 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp *(hạng I, có giá trị đến ngày 25 tháng 5 năm 2027).*

- Chủ trì khảo sát địa chất công trình:

4.3 Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi:

a) Trung tâm Tư vấn Xây dựng công nghiệp và hạ tầng - Viện khoa học công nghệ xây dựng (IBST): Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00007698 ngày 18 tháng 01 năm 2023 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp *(hạng I, có giá trị đến ngày 18 tháng 01 năm 2033).*

- Chủ trì thẩm tra kiến trúc:

- Chủ trì thẩm tra kết cấu:

- Chủ trì thẩm tra hệ thống cơ - điện:

- Chủ trì thẩm tra hệ thống cấp, thoát nước:

- Chủ trì thẩm tra hệ thống điều hòa không khí:

b) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hồng Thuyên: Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ PCCC số 191/GXN-PCCC ngày 29 tháng 8 năm 2024 do Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp *(phạm vi hoạt động xây dựng: tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát và tư vấn thẩm định về phòng cháy chữa cháy).*

- Chủ trì thẩm tra thiết kế phòng cháy chữa cháy:

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Quy mô xây dựng

- Tổng diện tích đất phù hợp quy hoạch: 55.159,10 m^2.

- Gồm 5 tháp ký hiệu S4, S5, S6, S7, S8 cao 20 tầng + tum và 1 tầng hầm chung, tổng số căn hộ du lịch 2.927 căn, diện tích chiếm đất 6.936,04 m^2, mật độ xây dựng 12,57%, tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm hầm và tum) 153.152,47 m^2, tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất 138.325,98 m^2 (không bao gồm hầm và tum), hệ số sử dụng đất 2,51 lần, khoảng lùi công trình so với ranh dự án > 6m, số khách 3.814 người.

1.1. Phần hầm chung:

Bố trí 1 tầng hầm chung cho 5 tháp S4, S5, S6, S7, S8 gồm các chức năng: bãi đậu xe, hệ thống kỹ thuật, thang thoát hiểm…, diện tích sàn xây dựng 13.982,87 m^2.

1.2. Phần tháp:

a) Tháp S4

- Số tầng cao: 20 tầng + tum.

- Tổng số căn hộ: 664 căn hộ du lịch (số lượng khách 754).

- Cao độ xây dựng: cao độ ± 0,000 tại tầng 1 (tầng trệt) tương ứng cao độ +9,500 (hệ cao độ Hòn Dấu).

- Chiều cao công trình (tính từ vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái): 75,35 m.

- Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm tầng hầm và tum): 29.499,74 m^2; trong đó:

+ Tầng 1 (Căn hộ du lịch, thương mại dịch vụ, phòng trực phòng cháy chữa cháy, kỹ thuật, thang …): 1.476,33 m^2;

+ Tầng 2 (Căn hộ du lịch, thương mại dịch vụ, thang, …): 1.476,33 m^2;

+ Tầng 3 (Thương mại dịch vụ, hành lang, kỹ thuật, thang…): 1.476,33 m^2;

+ Tầng 4 ÷ 20 (Căn hộ du lịch, hành lang, kỹ thuật, thang…): 17 x 1.474,75 m^2/tầng = 25.070,75 m^2;

+ Bố trí 05 thang máy (có 01 thang y tế và PCCC).

- Diện tích chiếm đất: 1.476,33 m^2.

- Mật độ xây dựng: 2,68%.

b) Tháp S5

- Số tầng cao: 20 tầng + tum.

- Tổng số căn hộ : 664 căn hộ du lịch (số lượng khách 754).

- Cao độ xây dựng: cao độ ± 0,000 tại tầng 1 (tầng trệt) tương ứng cao độ +11,000 (hệ cao độ Hòn Dấu).

- Chiều cao công trình (tính từ vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái): 75,7 m.

- Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm tầng hầm và tum): 29.499,74 m^2; trong đó:

+ Tầng 1 (Căn hộ du lịch, thương mại dịch vụ, phòng trực phòng cháy chữa cháy, kỹ thuật, thang …): 1.476,33 m^2;

+ Tầng 2 (Căn hộ du lịch, thương mại dịch vụ, thang, …): 1.476,33 m^2;

+ Tầng 3 (Thương mại dịch vụ, hành lang, kỹ thuật, thang…): 1.476,33 m^2;

+ Tầng 4 ÷ 20 (Căn hộ du lịch, hành lang, kỹ thuật, thang…): 17 x 1.474,75 m^2/tầng = 25.070,75 m^2;

+ Bố trí 05 thang máy (có 01 thang y tế và PCCC).

- Diện tích chiếm đất: 1.476,33 m^2.

- Mật độ xây dựng: 2,68%.

c) Tháp S6

- Số tầng cao: 20 tầng + tum.

- Tổng số căn hộ: 627 căn hộ du lịch (số lượng khách 756).

- Cao độ xây dựng: cao độ ± 0,000 tại tầng 1 (tầng trệt) tương ứng cao độ +11,000 (hệ cao độ Hòn Dấu).

- Chiều cao công trình (tính từ vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái): 74,85 m.

- Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm tầng hầm và tum): 28.696,06 m^2; trong đó:

+ Tầng 1 (Căn hộ du lịch, thương mại dịch vụ, phòng trực phòng cháy chữa cháy, kỹ thuật, thang …): 1.439,47 m^2;

+ Tầng 2 (Căn hộ du lịch, thương mại dịch vụ, thang, …): 1.439,72 m^2;

+ Tầng 3 (Thương mại dịch vụ, hành lang, kỹ thuật, thang…): 1.439,72 m^2;

+ Tầng 4 ÷ 20 (Căn hộ du lịch, hành lang, kỹ thuật, thang…): 17 x 1.433,95 m^2/tầng = 24.377,15 m^2;

+ Bố trí 05 thang máy (có 01 thang y tế và PCCC).

- Diện tích chiếm đất: 1.439,72 m^2.

- Mật độ xây dựng: 2,61 %.

d) Tháp S7

- Số tầng cao: 20 tầng + tum.

- Tổng số căn hộ: 487 căn hộ du lịch (số lượng khách 775).

- Cao độ xây dựng: cao độ ± 0,000 tại tầng 1 (tầng trệt) tương ứng cao độ +10,000 (hệ cao độ Hòn Dấu),

- Chiều cao công trình (tính từ vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái): 75,05 m.

- Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm tầng hầm và tum): 25.315,22 m^2; trong đó:

+ Tầng 1 (Căn hộ du lịch, thương mại dịch vụ, phòng trực phòng cháy chữa cháy, kỹ thuật, thang …): 1.271,83 m^2;

+ Tầng 2 (Căn hộ du lịch, thương mại dịch vụ, thang, …): 1.271,83 m^2;

+ Tầng 3 (Thương mại dịch vụ, hành lang, kỹ thuật, thang…): 1.271,83 m^2;

+ Tầng 4 ÷ 20 (Căn hộ du lịch, hành lang, kỹ thuật, thang…): 17 x 1.264,69 m^2/tầng = 21.499,73 m^2;

+ Bố trí 05 thang máy (có 01 thang y tế và PCCC).

- Diện tích chiếm đất: 1.271,83 m^2.

- Mật độ xây dựng: 2,31 %.

đ) Tháp S8

- Số tầng cao: 20 tầng + tum.

- Tổng số căn hộ: 485 căn hộ du lịch (số lượng khách 775).

- Cao độ xây dựng: cao độ ± 0,000 tại tầng 1 (tầng trệt) tương ứng cao độ +9,500 (hệ cao độ Hòn Dấu).

- Chiều cao công trình (tính từ vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái): 74,95 m.

- Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm tầng hầm và tum): 25.315,22 m^2; trong đó:

+ Tầng 1 (Căn hộ du lịch, thương mại dịch vụ, phòng trực phòng cháy chữa cháy, kỹ thuật, thang …): 1.271,83 m^2;

+ Tầng 2 (Căn hộ du lịch, thương mại dịch vụ, thang, …): 1.271,83 m^2;

+ Tầng 3 (Thương mại dịch vụ, hành lang, kỹ thuật, thang…): 1.271,83 m^2;

+ Tầng 4 ÷ 20 (Căn hộ du lịch, hành lang, kỹ thuật, thang…): 17 x 1.264,69 m^2/tầng = 21.499,73 m^2;

+ Bố trí 05 thang máy (có 01 thang y tế và PCCC).

- Diện tích chiếm đất: 1.271,83 m^2.

- Mật độ xây dựng: 2,31 %.

2. Giải pháp tổng mặt bằng: 05 tháp được bố trí cân đối theo hình dáng khu đất với 20 tầng nổi và 01 tầng hầm. Dự án có 02 lối tiếp cận, kết nối với đường nhựa hiện hữu phía Tây và đường tỉnh lộ 44A. Giữa các khối nhà bố trí cảnh quan cây xanh, bãi đậu xe và các tiện ích phục vụ du khách.

3. Giải pháp kết cấu chính: Công trình sử dụng móng cọc khoan nhồi; hệ kết cấu chịu lực chính gồm khung, sàn, vách bằng bê tông cốt thép.

4. Giải pháp thiết kế điện, chiếu sáng: Nguồn điện trung thế cấp vào dự án lấy từ lưới điện trung thế hiện hữu. Từ tủ trung thế phân phối tới các trạm biến áp khô đặt tại tầng hầm của mỗi tháp. Sau đó sẽ được kéo vào tủ điện tổng mỗi tháp, từ đây cấp nguồn đến các tủ điện tầng và từ tủ điện tầng sẽ cấp nguồn đến các khu vực, thiết bị sử dụng điện, chiếu sáng, ...

5. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp thoát nước

5.1. Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ tuyến ống cấp nước hiện hữu, cấp vào bể nước ngầm. Nước từ bể nước ngầm được bơm lên bồn chứa nước mái của mỗi tháp, sau đó cấp đến các thiết bị sử dụng nước.

5.2. Hệ thống thoát nước thải: Nước thải xám (lavabo, tắm, thoát sàn, bếp căn hộ) và nước thải đen (bồn cầu) được thu gom về trạm xử lý nước thải. Nước thải sau khi được xử lý sẽ dẫn về hệ thống thoát nước thải chung của dự án.

5.3. Hệ thống thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom và dẫn về hệ thống thoát nước mưa chung của dự án.

IV. PHẠM VI VÀ NGUYÊN TẮC 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 4 Điều 27 Luật Xây dựng năm 2025 trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

- 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 sử dụng làm căn cứ lập dự án, 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.

- Sở Xây dựng không chịu trách nhiệm về quy trình thực hiện, nội dung, kết quả thực hiện của các văn bản pháp lý đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó; không chịu trách nhiệm về việc người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan có liên quan thực hiện các bước tiếp theo không đúng với nội dung, yêu cầu đã nêu tại kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

- Người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

- 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; kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn lập hồ sơ khảo sát, kiểm định và thiết kế về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong báo cáo thẩm định.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng; điều kiện năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân tham gia dự án (nếu cần thiết).

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án được lập cơ bản đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 24 Luật Xây dựng năm 2025, Điều 29 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

- Các cá nhân thực hiện khảo sát xây dựng, chủ trì lập và thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thiết kế phòng cháy chữa cháy có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc thực hiện theo quy định của Luật Kiến trúc và Điều 27 Nghị định số 212/2026/NĐ-CP ngày 17 tháng 06 năm 2026 của Chính phủ.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ

Đối chiếu với Quy hoạch chi tiết được Ủy ban nhân dân xã Phước Hải phê duyệt tại Quyết định số 3636/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2025

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Theo QHCT 1/500	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
1	Diện tích đất phù hợp quy hoạch khu số 1 (khu phía núi)	m²	55.159,10	55.159,10	Phù hợp
2	Diện tích chiếm đất *(các tháp S4, S5, S6, S7, S8)*	m²	6.958,15	6.936,04	Phù hợp
	Tháp S4	*m²*	*1.482,85*	*1.476,33*	
	Tháp S5	*m²*	*1.482,85*	*1.476,33*	
	Tháp S6	*m²*	*1.445,03*	*1.439,72*	
	Tháp S7	*m²*	*1.273,71*	*1.271,83*	
	Tháp S8	*m²*	*1.273,71*	*1.271,83*	
3	Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm hầm và tum)	*m²*	139.001,85	138.325,98	Phù hợp
	Tháp S4	*m²*	29.625,96	29.499,74	
	Tháp S5	*m²*	29.625,96	29.499,74	
	Tháp S6	*m²*	28.867,95	28.696,06	
	Tháp S7	*m²*	25.440,99	25.315,22	
	Tháp S8	*m²*	25.440,99	25.315,22	
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm hầm và tum) *(các tháp S4, S5, S6, S7, S8)*	*m²*	153.828,34	153.152,47	Phù hợp
	Phần hầm	*m²*	13.982,87	13.982,87	
	Phần nổi	*m²*	139.001,85	138.325,98	
	Tum thang	*m²*	843,62	843,62	

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Theo QHCT 1/500	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
5	Mật độ xây dựng *(các tháp S4, S5, S6, S7, S8)*	%	12.61	12,57	Phù hợp
	Tháp S4	*%*	*2,68*	*2,68*	
	Tháp S5	*%*	*2,68*	*2,68*	
	Tháp S6	*%*	*2,62*	*2,61*	
	Tháp S7	*%*	*2,31*	*2,31*	
	Tháp S8	*%*	*2,31*	*2,31*	
6	Hệ số sử dụng đất *(các tháp S4, S5, S6, S7, S8)*	lần	2,52	2,51	Phù hợp
7	Chiều cao công trình *(tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái công trình)*	m	82,0	74,85-75,70	Phù hợp
	Tháp S4	*m*	*82,0*	*75,35*	
	Tháp S5	*m*	*82,0*	*75,70*	
	Tháp S6	*m*	*82,0*	*74,85*	
	Tháp S7	*m*	*82,0*	*75,05*	
	Tháp S8	*m*	*82,0*	*74,95*	
8	Tầng cao	tầng	20	20	Phù hợp
9	Tầng hầm	tầng	01	01	Phù hợp
10	Số căn hộ	căn	3.116	2.927	Phù hợp
	Tháp S4	*căn*	*703*	*664*	
	Tháp S5	*căn*	*703*	*664*	
	Tháp S6	*căn*	*646*	*627*	
	Tháp S7	*căn*	*532*	*487*	
	Tháp S8	*căn*	*532*	*485*	
11	Khoảng lùi công trình	m	≥ 6	> 6	Phù hợp
12	Quy mô phục vụ	người	6.802	3.814	Phù hợp

- Cốt xây dựng công trình: cao độ sàn tầng 1 ±0.000 tương ứng cao độ + 9.500m (hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu) tại tháp S4; tương ứng cao độ + 11.000m (hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu) tại tháp S5; tương ứng cao độ + 11.000m (hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu) tại tháp S6; tương ứng cao độ + 10.000m (hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu) tại tháp S7; tương ứng cao độ + 9.500m (hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu) tại tháp S8. Chủ đầu tư có trách nhiệm nghiên cứu mực nước ngập tính toán tại khu vực để xác định cốt nền xây dựng công trình phù hợp với quy định tại điểm 2.8.1 QCVN 01:2021/BXD và đảm bảo độ cao tĩnh không của công trình đã được Cục Tác chiến chấp nhận.

3. Khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực

Dự án đã được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận đấu nối giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước theo quy định và đã được Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật tại văn bản số 23457/SXD-HTKT ngày 30 tháng 6 năm 2026.

4. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và việc áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật; các yếu tố bảo đảm an toàn xây dựng của thiết kế xây dựng; đánh giá giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ (nếu có)

4.1. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và việc áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật

Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng công trình có áp dụng Tiêu chuẩn thiết kế và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia hiện hành.

4.2. Về diện tích chỗ để xe

Diện tích sử dụng		**Diện tích để xe theo yêu cầu**		**Diện tích để xe thiết kế**		**Đánh giá**
Chức năng căn hộ du lịch (m^2)	Chức năng TMDV (m^2)	Căn hộ du lịch (m^2)	Thương mại dịch vụ (m^2)	Tầng hầm (m^2)	Sân đường (m^2)	
91.788,40	5.214,43	11.473,55	1.303,61	10.003,57	2.905,20	
Tổng		**12.777,16**		**12.908,77**		**Phù hợp**

(Diện tích để xe theo thiết kế đảm bảo theo quy định tại mục 2.9.4, Bảng 2.19, QCVN 01.2021/BXD, Mục 5.5, TCVN 12873:2020)

4.3. Về sự phù hợp của giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng

- Về sự phù hợp của giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng: Giải pháp thiết kế cơ sở công trình được đơn vị tư vấn thiết kế đề xuất, đơn vị thẩm tra xem xét và đánh giá, Chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định. Theo đó, tại Mục 5.2.4 - Báo cáo thẩm tra số 126/2026/TVCNHT/02.01 ngày 01 tháng 7 năm 2026 của Trung tâm Tư vấn Xây dựng công nghiệp và hạ tầng - Viện khoa học công nghệ xây dựng (IBST) đánh giá: *Độ lún tuyệt đối lớn nhất của móng (móng cọc ma*

sát, móng nông); chuyển vị đỉnh lớn nhất (chuyển vị ngang); chuyển vị đứng hệ dầm, sàn, ... đảm bảo phù hợp các quy định của Tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng.

- Chủ đầu tư cần tiến hành thí nghiệm hiện trường kiểm tra sức chịu tải của cọc móng, để xem xét điều chỉnh kích thước và số lượng cọc (nếu có) nhằm đảm bảo an toàn cho công trình. Do giải pháp kết cấu chính được lựa chọn sơ bộ dựa trên các thông số tổ hợp tải trọng cơ bản chưa được tính toán cụ thể, nên khi triển khai thiết kế kỹ thuật phải căn cứ trên cơ sở tính toán chi tiết dựa vào địa chất công trình và điều kiện thực tế; tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật bắt buộc theo quy định tại QCVN 10:2024/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng, QCVN 08:2009/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình ngầm đô thị, QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

4.4. Về phòng cháy và chữa cháy:

Nội dung thẩm định thiết kế về phòng cháy chữa cháy tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được thực hiện trên cơ sở báo cáo kết quả thẩm tra số 31/TT ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hồng Thuyên.

Tại Mục IV.2 và Phụ lục 01 - Báo cáo kết quả thẩm tra số 31/TT ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hồng Thuyên có đánh giá về việc thực hiện các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, theo đó: *Hồ sơ thiết kế cơ sở đã tuân thủ đúng các yêu cầu, quy chuẩn, quy phạm và các tiêu chuẩn về PCCC hiện hành. Giải pháp thiết kế cơ sở đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ như: bậc chịu lửa, khoảng cách an toàn phòng cháy chữa cháy, bãi đỗ xe chữa cháy, giải pháp ngăn cháy và chống cháy lan, lối và đường thoát nạn, giải pháp chống khói và thoát khói,...*

Ngoài ra, Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 11012/PC07-Đ2 ngày 24 tháng 6 năm 2026 tham gia góp ý về thiết kế PCCC đối với hạng mục 5 tháp căn hộ du lịch (tháp S4, S5, S6, S7, S8) và đánh giá là phù hợp.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục 5 tháp căn hộ du lịch (tháp S4, S5, S6, S7, S8) 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 đủ điều kiện để tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Những yêu cầu đối với Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn tham gia hoạt động xây dựng

- Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, trường hợp dự án có sự điều chỉnh thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 40 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ, đề nghị Chủ đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ trình Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh.

- Chủ đầu tư tổ chức thẩm định thiết kế về phòng cháy chữa cháy đối với các nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024 và trình cơ quan công an thẩm định các nội

dung quy định tại điểm e và điểm g khoản 1 Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024 đối với thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024.

- Chủ đầu tư tổ chức thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt theo quy định tại Điều 29, Điều 30 Luật Xây dựng năm 2025 và Điều 41 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ.

- 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 và chất lượng xây dựng của 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 để lưu trữ theo quy định.

- Cần lưu ý nghiên cứu sử dụng vật liệu xây dựng theo quy định tại Nghị định số 209/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý vật liệu xây dựng; lựa chọn phương án sử dụng vật liệu và thiết bị năng lượng tiết kiệm, hiệu quả đảm bảo Quy chuẩn QCVN 09:2017/BXD - Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

- Áp dụng Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng tại các lối đi, khu vệ sinh cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng; đồng thời, tuân thủ các nguyên tắc thiết kế tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn hiện hành.

- Tiến hành thí nghiệm hiện trường kiểm tra sức chịu tải của cọc móng để xem xét điều chỉnh kích thước và số lượng cọc (nếu cần thiết) đảm bảo an toàn cho công trình; áp dụng Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9386:2012 Thiết kế công trình chịu động đất - Phần 1: quy định chung, tác động động đất và quy định đối với kết cấu nhà để bảo đảm công trình có thể chịu được tác động của động đất (nếu có), TCVN 2737:2023 Tải trọng và tác động; đồng thời tuân thủ theo các Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Thực hiện các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng tại Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

- Về lập, phê duyệt thiết kế biện pháp thi công và thi công phần ngầm công trình, Chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành quy định về đảm bảo an toàn công trình lân cận khi thi công phần ngầm công trình xây dựng trên địa bàn Thành phố.

- Về đảm bảo an toàn trong thi công xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại QCVN 18:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn trong thi công xây dựng.

- Về đảm bảo an toàn sinh mạng và sức khoẻ đối với công trình xây dựng thực hiện theo quy định tại QCXDVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

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 5 tháp căn hộ du lịch (tháp S4, S5, S6, S7, S8) 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. Đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

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

Khải Quốc Bình

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND xã Phước Hải;
- Ban GĐ SXD: GĐ, PGĐ Bình (để báo cáo);
- P.KTCN, P.QLCLCT; P.PTĐT
- Lưu: VT, TN&THS, P.QLXDCT.THT-ĐCC. (03)

MHS: H29.18-260703-170036