

DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

SUN BLANCA CITY

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN FIDT

17-19 Tôn Thất Tùng, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

 1900 988 908

 www.facebook.com/FanpageFIDT

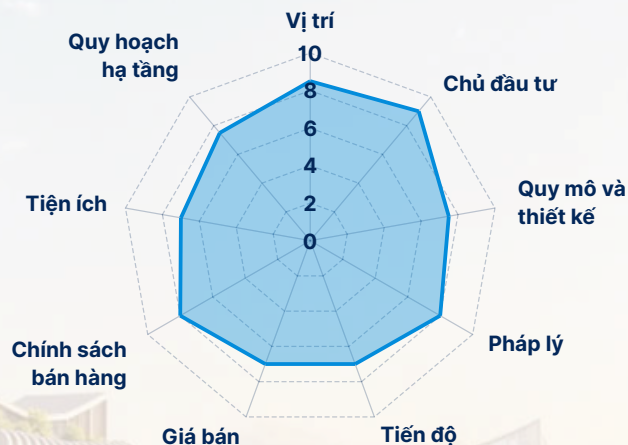
 www.fidt.vn



 **DOWNLOAD**

ĐÁNH GIÁ CÁC TIÊU CHÍ TẠI DỰ ÁN SUN BLANCA CITY

SUN BLANCA CITY



Việc sáp nhập Vũng Tàu vào TP.HCM là bước chuyển chiến lược, mở ra cơ hội tái định vị thành đô thị du lịch biển mang thương hiệu TP.HCM. Động lực này được thúc đẩy bởi hạ tầng liên vùng ngày càng hoàn thiện, đặc biệt là sân bay quốc tế Long Thành với công suất 100 triệu khách/năm, **dự kiến trở thành trung tâm trung chuyển hàng không lớn nhất khu vực**, thu hút mạnh mẽ khách quốc tế đến phía Nam.

Vũng Tàu được hưởng lợi lớn từ loạt hạ tầng chiến lược kết nối Long Thành như cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu (dự kiến hoàn thành 2026), cao tốc TP.HCM-Long Thành-Dầu Giây, Vành đai 4 và đường sắt cao tốc, giúp rút ngắn thời gian di chuyển từ TP.HCM xuống dưới 60 phút, thúc đẩy dòng vốn và du lịch. Nổi bật là Sun Blanca City (97 ha) do Sun Group phát triển, quy hoạch đa chức năng với vị trí mặt tiền đường 3/2 giáp biển, nằm trong trung tâm đô thị mới – tâm điểm phát triển của Vũng Tàu trong 5-10 năm tới.

Giá mở bán dự kiến khoảng 100 triệu đồng/m² căn hộ, biệt thự đơn lập từ 30 tỷ đồng – cao gấp 2-3 lần so với các dự án cùng khu (La Vida: 45-60 triệu/m², The Sóng: ~45 triệu/m²). **Mức giá này phản ánh sự khác biệt về quy hoạch, vị trí chiến lược và thương hiệu chủ đầu tư**, đồng thời đòi hỏi nhà đầu tư chấp nhận biên độ an toàn thấp và tiến độ hiện mới ở giai đoạn hạ tầng ban đầu.

Tuy nhiên, với hạ tầng kết nối đột phá, định vị là đô thị du lịch mới và hệ sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp, Sun Blanca City **là lựa chọn đầu tư trung-dài hạn dành cho nhà đầu tư tiên phong, tìm kiếm giá trị bất động sản khác biệt và bền vững.**



Dự án Sun Blanca City sở hữu vị trí chiến lược tại mặt tiền đường 3/2, thuộc phường 10 và 11 TP. Vũng Tàu – khu vực định hướng phát triển thành trung tâm đô thị mới, hưởng lợi trực tiếp từ chiến lược tái cấu trúc đô thị vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Vị trí dự án có lợi thế kết nối liên vùng thuận lợi thông qua Quốc lộ 51, cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây hiện hữu và cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu sắp hoàn thiện, đặc biệt chỉ cách sân bay quốc tế Long Thành chưa đầy 60 km, hứa hẹn là điểm đến thu hút dòng du khách nội địa và quốc tế.

Thông tin sáp nhập Vũng Tàu vào TP.HCM không đơn thuần mang tính hành chính mà đóng vai trò xúc tác mạnh mẽ thúc đẩy đầu tư công – tư vào hạ tầng, dịch vụ và bất động sản, đặc biệt là phân khúc hướng tới tầng lớp trung lưu và khách quốc tế. Trong dài hạn, Vũng Tàu được định vị trở thành đô thị vệ tinh đa chức năng gồm du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp, tạo nên cực tăng trưởng mới trong mô hình đa trung tâm của vùng Đông Nam Bộ.

Sun Blanca City có lợi thế vị trí mặt tiền đường 3/2, kết nối thuận tiện đến trung tâm Vũng Tàu và các tuyến liên vùng trọng điểm, tiềm năng tăng giá dài hạn rõ nét. Tuy nhiên, khu vực hiện còn thưa vắng, tiện ích hạn chế và hạ tầng kỳ vọng chưa hoàn thiện, phù hợp với nhà đầu tư trung-dài hạn.

CHỦ ĐẦU TƯ (9/10)

Chủ đầu tư dự án Blanca City Vũng Tàu do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu làm chủ đầu tư và Tập đoàn Sun Group là đơn vị phát triển chính.

Sun Group là một trong những tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực bất động sản cao cấp, du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí. Ưu điểm: Sun Group là thương hiệu lớn, có uy tín, nhiều dự án thành công như Sun Grand City FERIA, Sun Premier Village... nên kỳ vọng chất lượng tốt, tiến độ đảm bảo.

Hạn chế: Chủ đầu tư pháp lý là Công ty TNHH ĐTPT Đô thị Vũng Tàu – ít tên tuổi. Sun Group chỉ đóng vai trò phát triển, không đứng tên trực tiếp trên pháp lý, cần theo dõi cam kết hợp tác giữa hai bên.

Dự Án	Năm Khởi Công	Năm Bàn Giao	Tiến Độ
Sun Grand City New	Q3/2018	Q1/2021	Đúng tiến độ
Sun Grand City FERIA	2020	Q3/2021	Đúng tiến độ
Sun Riverside Village	T12/2021	Hoàn thiện nốt các phân khu còn lại	Đã hoàn thiện và bàn giao 90 %, đang hoàn thiện cảnh quan & hạ tầng phụ trợ

Các dự án đã hoàn thành của Tập đoàn Sun Group



TIẾN ĐỘ (7.5/10)

Dự án Sun Blanca City Vũng Tàu đã chính thức khởi công vào ngày 16/05/2025. Ngay sau lễ khởi công, hiện nay công trường đang trong giai đoạn san lấp mặt bằng và xây dựng hạ tầng nội khu ban đầu. Hình ảnh cập nhật giữa tháng 5/2025 cho thấy máy móc thi công đã triển khai trên diện tích rộng để thi công hệ thống đường nội bộ, cọc móng... Dự kiến dự án sẽ được chia thành nhiều phân kỳ phát triển trong vài năm tới, ưu tiên xây dựng các hạng mục trọng điểm như công viên nước và khu thấp tầng trước. Theo kế hoạch công bố ban đầu, dự án sẽ bàn giao các sản phẩm nhà thấp tầng đầu tiên vào khoảng Quý II/2026 (dự kiến tháng 6/2026).

- Giai đoạn 2025 – 2026
Hoàn thiện các phân khu Casa Townhouse & Villa + 2 tháp Blanca 1-2.
- Giai đoạn 2026 – 2030
Hoàn thiện các phân khu còn lại và cao tầng.



PHÁP LÝ (8/10)

Hình thức sở hữu: Lâu dài với khách hàng người Việt Nam, 50 năm với khách hàng người nước ngoài.
Hồ sơ pháp lý của Blanca City Vũng Tàu cụ thể như sau:

- Ngày 26/08/2024, UBND TP. Vũng Tàu ban hành Quyết định số 7179/QĐ-UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị đường 3/2 (tên pháp lý của dự án Blanca City)
- Tháng 5/2025, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã liên tục ban hành các quyết định giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư: ngày 12/05/2025 giao 597.475,7m²; ngày 14/05/2025 giao tiếp hai đợt với tổng 344.429,9m² đất tại phường 10, 11 cho Công ty ĐTPT Đô thị Vũng Tàu.
- Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) của dự án được Sở NN&MT phê duyệt ngày 15/05/2025
- Sở Xây dựng tỉnh đã cấp Giấy phép Xây dựng số 30/GPXD ngày 15/05/2025 cho phép chủ đầu tư triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị.
- Dự án đã đủ điều kiện pháp lý để khởi công vào 16/05/2025.

Pháp lý chỉ mới hoàn chỉnh trong tháng 5/2025, vẫn cần thời gian theo dõi việc ra sổ từng sản phẩm sau khi xây dựng.

Một số giấy tờ chi tiết tại phần phụ lục

QUY MÔ VÀ THIẾT KẾ (7/10)



Biệt thự	768	căn
Nhà phố	171	căn
Căn hộ cao cấp	3.747	căn
Căn hộ nghỉ dưỡng	2.295	căn
Căn hộ khách sạn	2.968	căn

Dự án được quy hoạch trên quy mô lớn lên đến 96,6 ha, với mật độ xây dựng chỉ 47%, mang lại không gian sống thoáng đãng, gần gũi thiên nhiên. Hệ thống tiện ích nội khu phong phú và đẳng cấp như biển hồ nhân tạo, công viên nước, quảng trường biển... góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho cư dân. Bên cạnh đó, các loại hình sản phẩm đa dạng đáp ứng nhu cầu an cư và đầu tư linh hoạt. Tuy nhiên, với diện tích phát triển lớn, dự án cần thời gian triển khai dài hạn, dễ dẫn đến cảm giác thiếu sức sống trong giai đoạn đầu nếu chưa thu hút đủ cư dân về sinh sống.

CHÍNH SÁCH (7/10)



Chưa công bố chi tiết chính sách thanh toán, chiết khấu hay hỗ trợ tài chính từ ngân hàng – chưa tạo được lợi thế cạnh tranh rõ ràng so với các dự án khác.

TIỆN ÍCH (8/10)

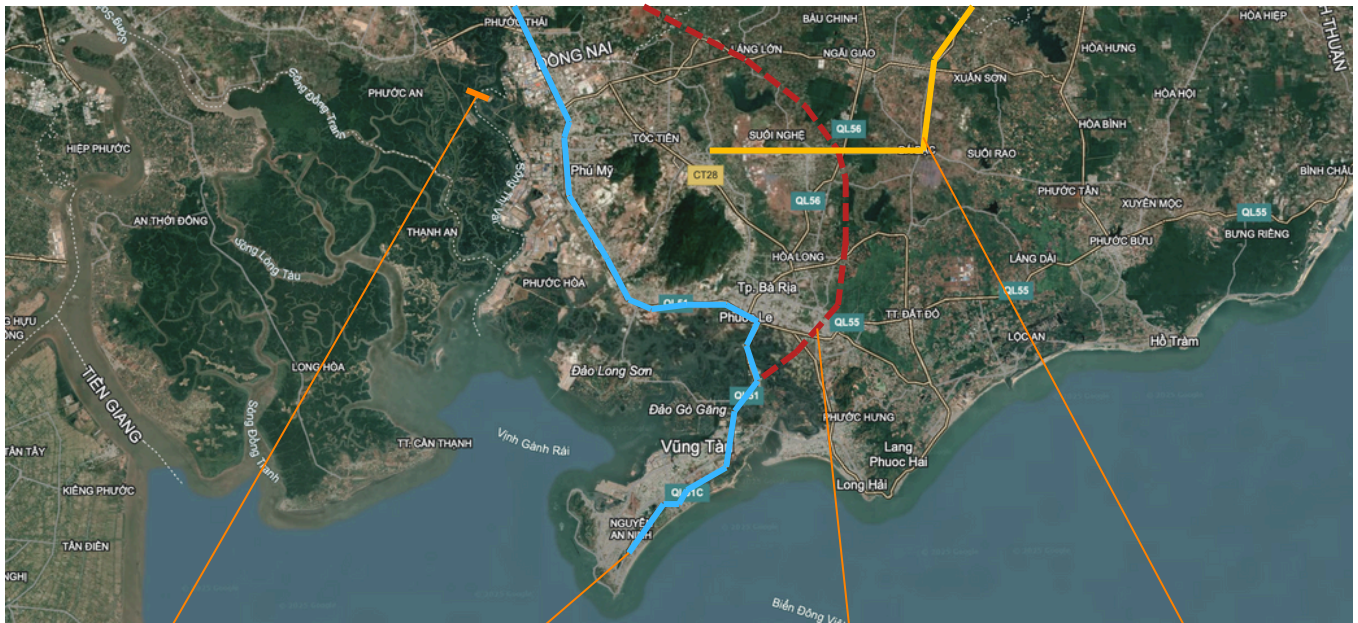
Một số tiện ích đáng chú ý:

- Công viên nước chủ đề Sun World 19ha: Đây được coi là trái tim của dự án, là công viên nước có quy mô hàng đầu Việt Nam. Công viên tích hợp 21 trò chơi cảm giác mạnh và giải trí, đặc biệt có hồ tạo sóng đôi cao nhất Việt Nam và tàu lượn nước siêu tốc dài nhất Đông Nam Á. Công viên nước này hứa hẹn đưa Vũng Tàu thành điểm đến thu hút hàng triệu du khách mỗi năm, tạo “vũ trụ giải trí” ngay thềm nhà cho cư dân Blanca City.
- Quảng trường biển và lối đi dạo bờ biển: Mặt tiền dự án giáp biển sẽ hình thành một quảng trường biển rộng lớn – nơi tổ chức các sự kiện văn hóa, lễ hội, thể thao biển cho cư dân và khách du lịch. Quảng trường kết nối trực tiếp với bãi tắm riêng trải dài, với lối đi dạo lát đẹp mắt dọc bờ cát, tạo không gian công cộng đẳng cấp ngay trong khuôn viên dự án.
- Trung tâm thương mại – mua sắm – ẩm thực: Blanca City sẽ có khu phức hợp thương mại lớn, có thể gồm trung tâm mua sắm hiện đại, khu outlet, siêu thị, chuỗi nhà hàng cao cấp và quán café. Cư dân có thể mua sắm, ăn uống ngay trong nội khu với đa dạng thương hiệu. Đây cũng sẽ là điểm đến cho du khách mua sắm khi tới vui chơi tại công viên nước.
- Hồ bơi nước mặn, khu resort khoáng nóng, nhà hàng cao cấp & câu lạc bộ ven hồ, khu thể dục thể thao đa năng, cùng các tiện ích khác.

Dự án nổi bật với hệ thống tiện ích quy mô lớn, hiếm có tại Vũng Tàu, hứa hẹn mang đến trải nghiệm sống đẳng cấp và khác biệt cho cư dân tương lai. Tuy nhiên, hiện toàn bộ các tiện ích vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch, chưa thể đưa vào sử dụng trong 2–3 năm đầu. Điều này tiềm ẩn rủi ro trong công tác vận hành và khai thác, đặc biệt nếu mật độ cư dân chưa đạt kỳ vọng trong giai đoạn đầu phát triển.



QUY HOẠCH HẠ TẦNG (7/10)



Dự án Sun Blanca City hưởng lợi lớn từ loạt công trình hạ tầng giao thông trọng điểm đang và sắp hoàn thiện.

- **Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu** (khởi công từ 2022, thông xe kỹ thuật giai đoạn 1 cuối 2025 và vận hành toàn tuyến năm 2026), rút ngắn thời gian di chuyển Vũng Tàu ↔ TP.HCM từ 90 xuống khoảng 60 phút, kết nối trực tiếp với cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây.
- **Sân bay quốc tế Long Thành** (giai đoạn 1 khai thác năm 2026), cách dự án khoảng 60 km, thúc đẩy mạnh mẽ dòng du khách quốc tế và giá trị bất động sản nghỉ dưỡng ven biển.
- **Quốc lộ 51 và đường 3/2** (hoàn thành nâng cấp giai đoạn 2025–2027), giảm ùn tắc, tạo thuận tiện cho kết nối nội vùng và liên vùng. Riêng Quốc lộ 51 được định hướng phát triển thành cao tốc đô thị 6 làn xe.
- **Đường ven biển Bà Rịa – Vũng Tàu** (77 km), đang mở rộng lên 6–8 làn, hoàn chỉnh năm 2026, tạo trục biển thông suốt từ Hồ Tràm đến Bình Châu.
- **Cầu Phước An** (hoàn thành 2026–2027), kết nối cảng Cái Mép – Thị Vải với Nhơn Trạch, tối ưu hóa logistics giữa sân bay và cảng biển.
- **Vành đai 4 TP.HCM** (đoạn qua Bà Rịa – Vũng Tàu, hoàn thiện 2026–2028), tạo mạng lưới vận tải mạnh mẽ, thúc đẩy phát triển kinh tế khu vực Đông Nam Bộ.

Sun Blanca City sở hữu lợi thế lớn nhờ nằm trong tâm điểm của mạng lưới hạ tầng giao thông đang được đầu tư mạnh mẽ như cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, sân bay Long Thành, tuyến đường ven biển, Quốc lộ 51 và vành đai 4 TP.HCM. Khi các công trình này hoàn thiện, khả năng kết nối liên vùng sẽ được nâng cao rõ rệt, rút ngắn thời gian di chuyển, từ đó gia tăng sức hút về an cư, nghỉ dưỡng và đầu tư. Tuy nhiên, hiện tại phần lớn hạ tầng vẫn đang trong quá trình thi công, chưa thể khai thác ngay và vẫn phụ thuộc vào tiến độ triển khai của các dự án công, nên hiệu quả kết nối thực tế vẫn cần thêm thời gian để cảm nhận rõ nét.

GIÁ BÁN (7.5/10)

Giá bán các dự án của Sun Group thường cao vượt trội so với mặt bằng chung tại các khu vực, hướng rõ đến phân khúc khách hàng cao cấp, ưu tiên sở hữu không gian sống đặc biệt, đẳng cấp. Cụ thể:

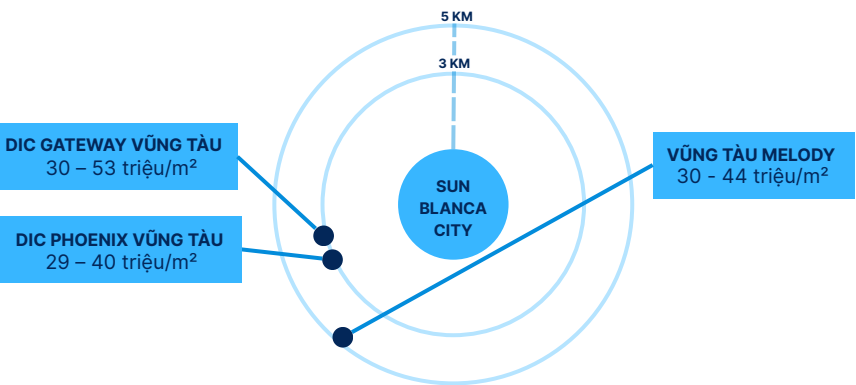
Tại Vũng Tàu, phân khu căn hộ cao tầng của **Sun Blanca City** hiện có giá cao gấp đôi so với các dự án tương đương tại trung tâm thành phố (DIC Gateway khoảng 50 triệu/m²), trong khi **khu thấp tầng chào bán từ 150–180 triệu/m², cao hơn bình quân khoảng 50% so với giá nhà phố tại phường 10 và 11** (85–110 triệu/m²). Mức định giá này phù hợp nhóm khách thượng lưu, song khả năng tăng giá ngắn hạn hạn chế, không phù hợp với nhà đầu tư "lướt sóng".



Ở **Phú Quốc**, Sun Grand City Hillside Residence (80–111 triệu/m²) **cao hơn khoảng 30–50%** so với Passo Garden (56–60 triệu/m²) và MeyPearl Harmony (59–66 triệu/m²), đặc biệt **các căn góc view biển vượt trên 50%**. Dự án có lợi thế vị trí đắc địa trên sườn đồi "thị trấn Hoàng Hôn", view toàn cảnh vịnh An Thới mà các dự án khác không có.

Tại **Bãi Cháy (Quảng Ninh)**, phân khu thấp tầng dự án Sun Grand City Feria (90–130 triệu/m²) **chênh lệch khoảng 40%** so với giá đất chung (60–80 triệu/m²). Sun Grand City New An Thới tại Phú Quốc cũng **cao hơn khoảng 70%** so với mặt bằng khu vực (23–60 triệu/m² so với 59–91 triệu/m²).

Dự án của Sun Group tập trung vào phân khúc cao cấp với giá bán thường cao hơn mặt bằng khu vực. Điều này giúp tạo dựng hình ảnh sang trọng, thu hút khách hàng thượng lưu, nhưng hạn chế khả năng tăng giá ngắn hạn, không phù hợp với nhà đầu tư lướt sóng. Giá trị dự án thường thể hiện rõ ở tầm nhìn trung–dài hạn, đặc biệt tại vị trí độc đáo như đồi view biển, mặt tiền biển hoặc đô thị trung tâm mới.



STT	Tên dự án	Vị trí	Số lượng	Diện tích	Đơn giá bán
1	DIC Gateway Vũng Tàu	Giao lộ đường 3/2 – Nguyễn Hữu Cảnh, phường 10, Vũng Tàu	~1358 căn hộ (bao gồm penhouse duplex)	54 – 200 m ²	30 – 53 triệu/m ²
2	DIC Phoenix Vũng Tàu	Đường Nguyễn Hữu Cảnh – Khu đô thị Chí Linh, phường Nguyễn An Ninh, Vũng Tàu	~1226 căn hộ	50-118 m ²	29 – 40 triệu/m ²
3	Vũng Tàu Melody	Góc đường Võ Thị Sáu – Hoàng Hoa Thám, phường Thắng Tam, Vũng Tàu	840 căn hộ	50–108 m ²	30 - 44 triệu/m ²

So sánh phân khúc bất động sản cao tầng

TỔNG QUAN GIÁ BÁN BẤT ĐỘNG SẢN CAO TẦNG



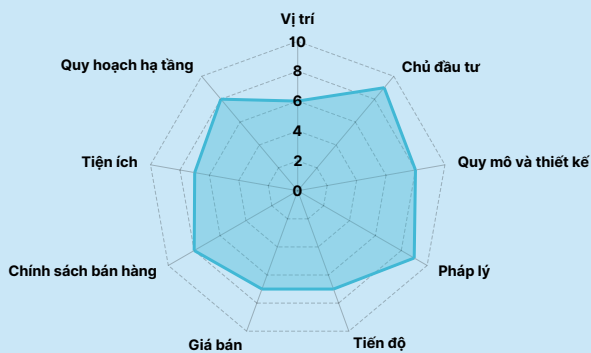
TỔNG QUAN GIÁ BÁN BẤT ĐỘNG SẢN THẤP TẦNG



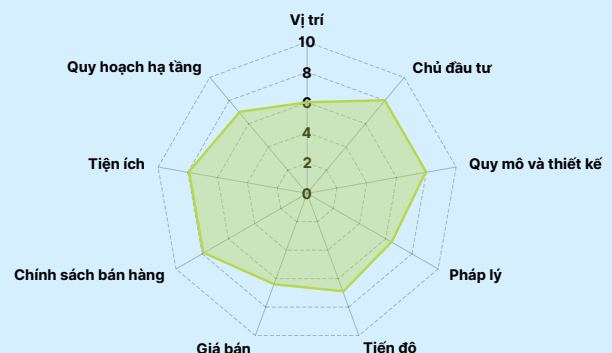
TỔNG ĐIỂM CÁC DỰ ÁN

STT	Tên dự án	Vinhomes Wonder City	Eco Retreat	The Privé	Sun Blanca City
1	Vị trí	6	6	8	8.5
2	Chủ đầu tư	9	8	6.5	9
3	Quy mô, thiết kế	8	8	7	7.5
4	Pháp lý	9	7	8	8
5	Tiến độ	7	7	7	7
6	Giá bán	7	7	8	7
7	Chính sách bán hàng	8	8	9	8
8	Tiện ích	7	8	7	7
9	Quy hoạch hạ tầng	8	7	7	7.5
	Tổng điểm	7.6	7.3	7.5	7.7

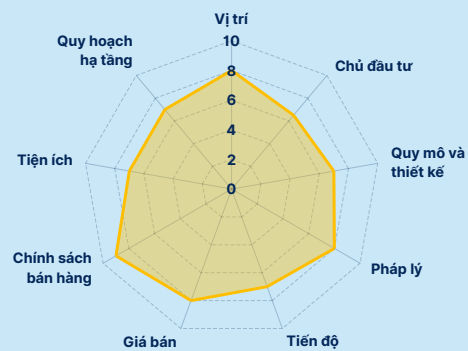
ĐÁNH GIÁ CÁC TIÊU CHÍ TẠI DỰ ÁN VINHOMES WONDER CITY



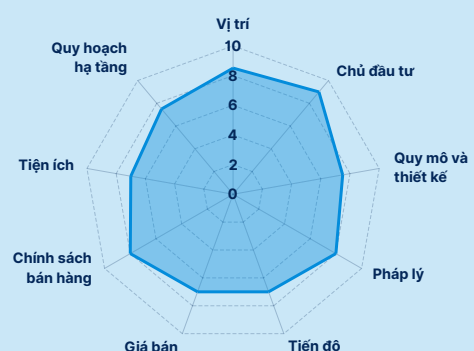
ĐÁNH GIÁ CÁC TIÊU CHÍ TẠI DỰ ÁN ECO RETREAT



ĐÁNH GIÁ CÁC TIÊU CHÍ TẠI DỰ ÁN THE PRIVÉ



ĐÁNH GIÁ CÁC TIÊU CHÍ TẠI DỰ ÁN SUN BLANCA CITY



1. QUYẾT ĐỊNH PHÊ DUYỆT ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 7179/QĐ-UBND

Vùng Tàu, ngày 26 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt dự án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị
dương 3 tháng 2, Phường 10, Phường 11, Thành phố Vũng Tàu**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 18/6/2019;

Căn cứ Nghị quyết số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và Luật Quy hoạch đô thị năm 19/6/2009, pháp lệnh, pháp quyết và quản lý quy hoạch đô thị và Luật Quy hoạch đô thị số 06/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 38/2010/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ và quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị quyết số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng nông thôn;

Căn cứ Nghị quyết số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/8/2023 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;

Căn cứ Thông tư số 06/2017/TĐ-BXD ngày 13/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung và hình thức của hồ sơ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu dân cư và khu vực đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TĐ-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

2

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-RXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống chống tràn và ứng cứu thất:

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-RXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về sơ đồ thiết kế và sơ đồ địa điểm quy hoạch xây dựng vùng bảo vệ, quy hoạch xây dựng khu vực bảo vệ, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 556/QĐ-TTg ngày 17/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1628/QĐ-TTg ngày 16/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, năm nhân dân 2050;

Căn cứ Quyết định số 256/QĐ-UBND ngày 17/8/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy định quản lý khu vực an toàn của Đê chắn sóng quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 43/2023/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về phương pháp quy định quản lý và trong các tài sản chung cư, nhà chung cư nhà hợp tác trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 3426/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:20.000 Khu du lịch Chư Lâm - Cửa Lấp với khu đất 62-19-20-201 của nhóm chuyên ngành về Nông lâm Cảnh quan Việt Nam tại Phường 10, 11, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 161/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1:20.000 Khu du lịch Chư Lâm - Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 9134/VB-VP ngày 14/7/2023; Văn bản số 9434/VB-UBND ngày 21/7/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về công tác tiếp quản các tài sản tỷ lệ 1:5000 đối với các khu đất dân cư quy hoạch xây dựng trên diện tích:

Căn cứ Văn bản số 9662/VB-UBND ngày 26/7/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc rút lại một số quy hoạch xây dựng đối với các khu đất dân cư quy hoạch xây dựng trên diện tích:

Căn cứ Văn bản số 3581/XP-CHKT ngày 17/05/2023 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn công tác lập quy hoạch xây dựng thời kỳ 2021-2030 của các khu đất dân cư quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 11659/QĐ-UBND ngày 30/9/2022 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:5000 trên địa bàn khu đất cũ ngoài khu nhóm chuyên ngành về Nông lâm Cảnh quan Phường 10, Phường 11, Phường 12, thành phố Vũng Tàu với diện tích 93,8 ha và một phần vùng các tài sản gắn liền tại địa trung thành phố;

[illegible]

4

hoạch chi tiết từ 1:500 Km cho đến chi tiết đường 3 tháng 2. **Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.**

Các chi tiết Văn bản số 4644/XXD-QHKT ngày 24/8/2024 của Sở Xây dựng và việc ý kiến thành thạo và nội dung của dự án hoạch chi tiết từ 1:500 Km cho đến chi tiết đường 3 tháng 2. **Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.**

Các chi tiết văn bản của các Sở, ngành như Bà Rịa - Vũng Tàu và cơ quan, đơn vị liên quan quy định về dự án quy hoạch chi tiết từ 1:500 Km cho đến chi tiết đường 3 tháng 2. **Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.**

Trên cơ sở các phân tích ý kiến chấp thuận đồng thuận về nội dung dự án quy hoạch chi tiết từ 1:500 Km cho đến chi tiết đường 3 tháng 2. **Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.**

Phường Vũng Tàu được UBND Phường 10 thông báo kết quả ý kiến từ Văn bản số 1468/UBND-DC ngày 13/8/2024 và Văn bản số 1564/UBND-DC ngày 22/8/2024; UBND Phường 11 thông báo kết quả ý kiến từ Văn bản số 1866/UBND-DC ngày 2/8/2024 và Văn bản số 1968/UBND-DC ngày 28/8/2024.

Trên cơ sở các phân tích quyết định của thành viên UBND thành phố Vũng Tàu theo đề nghị của UBND thành phố Vũng Tàu và Văn bản số 9344/UBND-TP ngày 24/8/2024 và dự án quy hoạch chi tiết từ 1:500 Km cho đến chi tiết đường 3 tháng 2. **Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.**

Trên cơ sở các phân tích quyết định của thành viên UBND thành phố Vũng Tàu theo đề nghị của UBND thành phố Vũng Tàu và Văn bản số 1717/Pháp lệnh quy định ý kiến, dự án từ 1:500m.

Xét đề nghị của Phường Quận ủy do dự án và Tài chính số 2797-TT-QLĐT ngày 24/8/2024 và Ban chấp hành số 2796B-QLĐT ngày 24/8/2024 của Phường Quận ủy do dự án và việc thành lập dự án quy hoạch chi tiết từ 1:500 Km cho đến chi tiết đường 3 tháng 2. **Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.**

QUYẾT ĐỊNH:

Điểm 1. Phê duyệt dự án quy hoạch chi tiết từ 1:500 Km cho đến chi tiết đường 3 tháng 2. Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu với nội dung như sau:

a. Phạm vi, ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết từ 1:500 Km cho đến chi tiết đường 3 tháng 2, thành phố Vũng Tàu có giới hạn như sau:

- Tây Bắc tiếp giáp đường 3 tháng 2.

- Phía Đông Nam tiếp giáp RI và các dự án của Khu đô thị Vũng Tàu Regency, Khu đô thị Bền Xanh.

- Phía Đông Bắc tiếp giáp đường D12.

- Phía Tây Nam tiếp giáp dự án Khu đô thị Vũng Tàu Regency và dự án Khu nhà ở, khách sạn Hodeco Seavillage.

Thuộc địa phận Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

2. Quy mô và tính chất:

- Quy mô diện tích: khoảng 96ha;

- Quy mô dân số: khoảng 13.000 người (bao gồm cả dân số quy định khoảng 1.000 người).

5

- Công suất phát vụ: khoảng 11.000 thông tin (gồm khách đi và phục vụ).

- Trình độ: là kỹ thuật viên du lịch tổng hợp hiểu biết kỹ thuật khách du lịch có công năng phục vụ liên hợp, đồng bộ với hệ thống kỹ thuật, hệ thống xử lý vận hành, có các trình độ thông thạo mặt, dịch vụ.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng mặt bằng kiến trúc dự án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, có cấu quy đất được phân chia các loại sau:

- Đất xây dựng công trình gồm:

+ Khu nhà ở báo gồm: nhà ở liên kết, nhà ở biệt thự, nhà ở chung cư và nhà ở xã hội.

+ Khu dịch vụ và liên hợp loại hợp gồm: các công trình thương mại, công trình dịch vụ như chợ tiếp giáp, công trình dịch vụ nhà đường cao tầng, công viên nhân tạo.

+ Khu công trình công cộng bao gồm: trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trung tâm văn hóa, thư viện, trung tâm kỹ thuật, chợ.

- Đất công viên cây xanh, đất đặc thù khác.

- Đất giao thông, bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Bảng quy hoạch sử dụng đất

ST	Loại đất	Khu vực	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mức độ ưu tiên (%)	Tổng diện tích (m ²)	Điểm số ưu tiên (%)	Số hộ công dân hưởng lợi	Điểm số ưu tiên (%)
1. Đất dân cư									
1.1	Đất dân cư	O	230.676	24,7	80	4.47	5.000	1.000	
1.1	Đất dân cư	CE	24.000	2,5	800	4	3.20	170	600
2. Đất thương mại									
CE (1)									
CE (2)									
CE (3)									
CE (4)									
CE (5)									
CE (6)									
CE (7)									
CE (8)									
CE (9)									
CE (10)									
CE (11)									
CE (12)									
CE (13)									
CE (14)									
CE (15)									
CE (16)									
CE (17)									
CE (18)									
CE (19)									
CE (20)									
CE (21)									
CE (22)									
CE (23)									
CE (24)									
CE (25)									
CE (26)									
CE (27)									
CE (28)									
CE (29)									
CE (30)									
CE (31)									
CE (32)									
CE (33)									
CE (34)									
CE (35)									
CE (36)									
CE (37)									
CE (38)									
CE (39)									
CE (40)									
CE (41)									
CE (42)									
CE (43)									
CE (44)									
CE (45)									
CE (46)									
CE (47)									
CE (48)									
CE (49)									
CE (50)									
CE (51)									
CE (52)									
CE (53)									
CE (54)									
CE (55)									
CE (56)									
CE (57)									
CE (58)									
CE (59)									
CE (60)									
CE (61)									
CE (62)									
CE (63)									
CE (64)									
CE (65)									
CE (66)									
CE (67)									
CE (68)									
CE (69)									
CE (70)									
CE (71)									
CE (72)									
CE (73)									
CE (74)									
CE (75)									
CE (76)									
CE (77)									
CE (78)									
CE (79)									
CE (80)									
CE (81)									
CE (82)									
CE (83)									
CE (84)									
CE (85)									
CE (86)									
CE (87)									
CE (88)									
CE (89)									
CE (90)									
CE (91)									
CE (92)									
CE (93)									
CE (94)									
CE (95)									
CE (96)									
CE (97)									
CE (98)									
CE (99)									
CE (100)									
CE (101)									
CE (102)									
CE (103)									
CE (104)									
CE (105)									
CE (106)									
CE (107)									
CE (108)									
CE (109)									
CE (110)									
CE (111)									
CE (112)									
CE (113)									
CE (114)									

[illegible]

4	Đường kính bình bằng ống thép	HT	500x65	0,3	400	3	1,20	
5	Các đường ống dẫn nước cấp		80x262	0,7				
5.1	Đường ống dẫn nước cấp		130x109	0,4				
5.2	Các đường ống		80x103	0,3				
6	Đường ống thoát nước	ĐV	300x200	300	250	40	1,08	5,934
1	Đường ống thoát nước tại tầng chung cư tầng	ĐV01	473x261	40	35,5	4	1,26	132
								475
		ĐV01A	628x41	0,284	31,4	3	1,25	18
		ĐV01B	137x20	0,020	31,4	4	1,33	10
		ĐV01C	137x20	0,020	31,4	4	1,33	10
		ĐV01D	137x20	0,020	31,4	4	1,33	10
		ĐV01E	136x20	0,020	31,4	4	1,34	10
		ĐV01F	67x128	0,017	30,7	4	1,23	20
		ĐV01G	137x20	0,020	28,3	3	1,17	12
		ĐV01H	136x20	0,020	28,2	4	1,17	12
		ĐV01I	137x20	0,020	29,2	4	1,17	12
		ĐV01J	137x20	0,020	29,2	4	1,17	20
2	Đường ống thoát nước tại tầng chung cư tầng	ĐV02	300x200	32,3	400	12,08	2,206	4,950
2.1	Đường ống thoát nước	ĐV02A	130x17	0,007	400	40	1,100	400
	Đường ống thoát nước				400	2		
	Đường ống thoát nước				400	18		
2.2	Đường ống thoát nước	ĐV02B	130x17	0,007	400	40	1,100	1,170
	Đường ống thoát nước				400	2		
	Đường ống thoát nước				400	18		
2.3	Đường ống thoát nước	ĐV02C	130x17	0,007	400	40	1,100	760
	Đường ống thoát nước				400	2		1,520
	Đường ống thoát nước				400	18		
2.4	Đường ống thoát nước	ĐV02D	130x17	0,007	400	40	1,100	47
	Đường ống thoát nước				400	2		835
	Đường ống thoát nước				400	18		
3	Đường kính bình bằng ống thép ngang ống dẫn nước bằng ống thép	ĐV03	740x131	7,3	406	25	4,28	2867
3.1	Đường kính bình	ĐV03A	110x90	0,003	25	950	1,540	1,000
	Đường kính bình				25	27		
	Đường kính bình				25	27		
3.2	Đường kính bình	ĐV03B	110x90	0,003	25	950	1,625	2,850
	Đường kính bình				25	27		
	Đường kính bình				25	27		
3.3	Đường kính bình	ĐV03C	110x90	0,003	25	950	5	2,20
4	Đường kính bình bằng ống thép ngang ống	ĐV04	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
4.1	Đường kính bình	ĐV04A	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04B	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04C	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04D	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04E	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04F	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04G	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04H	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04I	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04J	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04K	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04L	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04M	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04N	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04O	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04P	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04Q	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04R	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04S	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04T	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04U	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04V	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04W	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04X	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04Y	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04Z	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AA	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AB	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AC	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AD	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AE	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AF	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AG	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AH	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AI	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AJ	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AK	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AL	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AM	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AN	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AO	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AP	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AQ	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AR	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AS	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AT	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AU	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AV	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AW	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AX	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AY	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AZ	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AA	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AB	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AC	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AD	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AE	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AF	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AG	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AH	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AI	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AJ	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AK	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AL	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AM	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AN	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AO	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AP	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AQ	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AR	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AS	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AT	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AU	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AV	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AW	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AX	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AY	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AZ	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AA	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AB	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AC	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AD	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AE	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AF	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AG	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AH	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AI	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AJ	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AK	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AL	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AM	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AN	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AO	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AP	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AQ	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AR	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AS	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AT	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AU	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AV	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AW	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AX	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AY	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AZ	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AA	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AB	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AC	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AD	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AE	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AF	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AG	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AH	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AI	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AJ	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AK	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AL	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AM	140x102	3,4	194	40	1,100	1,000
	Đường kính bình	ĐV04AN	140x102	3,4	194	40	1,100	

8

	CXND	210609		50	1	005
2	Dịch vụ vận chuyển hàng (cấp vận chuyển)	CXND	90X2L	10		
		CXNDL	1454A			
		CXNDL	2282T			
		CXNDL	400			
		CXNDL	5313L			
3	Đường vận chuyển	INPT	80770	63		
4	Điểm dừng chân	INPT	33880S	53	400	2
	Tổng		960602	1860	279	400

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

4.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chung khu vực

+ Phát triển đô thị theo hướng phát triển nhất, dựa vào các tuyến trục tự nhiên hiện có, khai thác tối đa yếu tố cảnh quan ven biển;

+ Các trục không gian dọc là phát triển theo chiều dọc, hướng Đông Dương Bắc - Tây Nam biến theo hướng tuyến đường 3, biến các trục là trục chính không gian kết nối cảnh quan ra biển;

+ Tạo sự kết nối không gian xanh từ trục công viên dọc theo đường hướng 3 thẳng 2 theo hướng Đông Nam ra phía biển;

+ Khu vực lập quy hoạch được phân chia thành 3 hình thức lập quy cảnh quan chính:

+ Công viên dọc theo hướng Đông 3 thẳng 2;

+ Khu vực dân cư bao gồm các loại hình nhà ở, tiện ích công cộng và các không gian công viên cây xanh phù hợp với dân cư sinh sống của dân cư;

+ Dịch vụ du lịch là khu vực kết hợp giữa các công viên gắn các cụm chức năng - chủ yếu là khu công nghiệp, dịch vụ sản xuất và sinh hoạt văn hóa và công viên văn nghệ giải trí;

+ Nhà ở bao gồm các loại hình nhà ở liên kết, nhà ở biệt thự và chung cư. Khu nhà ở chung cư kết nối các trục giao thông đường bộ, kết nối trục đường biển theo hướng công viên dọc theo trục công viên kết nối từ trục đường chính ra phía biển, khu nhà ở biệt thự song lập và đơn lập kết nối với trục 3 thẳng 2 bởi trục công viên trung tâm, khu nhà ở liên kết có công viên dọc từ 4 thẳng 2 kết nối khu nhà ở chung cư phía về phía công viên dọc theo trục 4 thẳng 2 bởi trục công viên dọc theo trục 4 thẳng 2;

+ Công trình công cộng nằm ở trục 1 trục trung tâm các khu nhà ở, điểm bán hàng phục vụ, tạo mối liên hệ công cộng hiện đại, có tính kết nối và mở rộng, xây dựng kết nối bằng song song trục đường biển theo trục mở nước, hướng đến các trục biển ven biển.

+ Khu vực dịch vụ du lịch chủ yếu dựa vào công viên văn nghệ giải trí nằm trung tâm, phía Đông Bắc Tây Nam công viên văn nghệ công viên trung tâm và hướng thẳng trục trục công viên dọc theo trục 4 thẳng 2, hướng công viên dọc theo trục 4 thẳng 2, hướng công viên dọc theo trục 4 thẳng 2;

+ Khu vực dịch vụ tạo mối liên hệ công cộng hiện đại, có tính kết nối và mở rộng, xây dựng kết nối bằng song song trục đường biển theo trục mở nước, hướng đến các trục biển ven biển.

+ Khu vực dịch vụ du lịch chủ yếu dựa vào công viên văn nghệ giải trí nằm trung tâm, phía Đông Bắc Tây Nam công viên văn nghệ công viên trung tâm và hướng thẳng trục trục công viên dọc theo trục 4 thẳng 2, hướng công viên dọc theo trục 4 thẳng 2, hướng công viên dọc theo trục 4 thẳng 2;

+ Khu vực dịch vụ tạo mối liên hệ công cộng hiện đại, có tính kết nối và mở rộng, xây dựng kết nối bằng song song trục đường biển theo trục mở nước, hướng đến các trục biển ven biển.

+ Khu vực dịch vụ du lịch chủ yếu dựa vào công viên văn nghệ giải trí nằm trung tâm, phía Đông Bắc Tây Nam công viên văn nghệ công viên trung tâm và hướng thẳng trục trục công viên dọc theo trục 4 thẳng 2, hướng công viên dọc theo trục 4 thẳng 2, hướng công viên dọc theo trục 4 thẳng 2;

+ Khu vực dịch vụ tạo mối liên hệ công cộng hiện đại, có tính kết nối và mở rộng, xây dựng kết nối bằng song song trục đường biển theo trục mở nước, hướng đến các trục biển ven biển.

+ Khu vực dịch vụ du lịch chủ yếu dựa vào công viên văn nghệ giải trí nằm trung tâm, phía Đông Bắc Tây Nam công viên văn nghệ công viên trung tâm và hướng thẳng trục trục công viên dọc theo trục 4 thẳng 2, hướng công viên dọc theo trục 4 thẳng 2, hướng công viên dọc theo trục 4 thẳng 2;

+ Khu vực dịch vụ tạo mối liên hệ công cộng hiện đại, có tính kết nối và mở rộng, xây dựng kết nối bằng song song trục đường biển theo trục mở nước, hướng đến các trục biển ven biển.

nguyên bộ hành kết nối với bộ biến tạo nên dấu hiệu người dân và đã khách đến khu vực này.

- Các trục chính đi qua trung tâm khu vực quy hoạch bao gồm:
 - + Trục liên bang chạy dọc tuyến đường 3 tháng 2.
 - + Trục không gian xanh kết nối từ hai hàng lang chạy dọc tuyến đường 3 tháng 2 kết nối một vùng công cộng rộng vĩ vĩ công viên mới và tiếp nối là không gian đi bộ tại ven biển và đến khu vực công viên công cộng ven biển.
 - + Trục Đường Hùng Diệu đồng bộ và trục chính quan hướng biển, lộ giới 50m thiết kế với dải phân cách rộng được thiết kế là dải cây xanh dải kết hợp công viên ven biển có vẻ đẹp cảnh quan được giữ gìn giúp hình ảnh hướng văn hóa khai埠 và văn hóa đô thị.
 - + Trục không gian đi bộ ven biển kết nối không gian công viên công cộng và khu vực bộ biển.
- Các điểm nhấn trong khu vực quy hoạch bao gồm:
 - + Các công trình điểm nhấn được bố trí tại các trục và các nút trung tâm đô thị, điểm đầu cuối đường cắt, hoặc khu vực không gian mới, quảng trường...
 - + Công trình điểm nhấn là những công trình công cộng thể hiện về lịch sử công tác công tác 40 năm bộ trị và tiếp Đảng Cộng hòa và Tây Nam công viên mới, và không gian trải nghiệm văn công tác 25 năm của khu vực quy hoạch, an ninh không gian và tạo không gian mới khu vực công cộng trải nghiệm văn không gian và tạo ra không gian thưởng, không gian văn trong khu công tác điểm bao để đáp ứng thời vụ và sử dụng, đặc biệt các giá trị thiên nhiên và văn hóa, không gian công cộng xanh và văn thưởng.
 - Khu vực không gian mới, không gian xanh
 - + Khu vực không gian công cộng bao gồm khu vực cây xanh công cộng công đô thị, cây xanh công cộng khu dân cư và cây xanh cách ly, cây xanh trung cách ly, công trình đặc biệt và đi lịch công cộng.
 - + Không gian mới là các khu vực: dọc vỉa hè tại ven biển và ven biển để kết hợp nhà phố, khu vực không gian mới, không gian công cộng đồng nghĩa và công viên ven biển.

4.2. Các chức năng chính khu vực không gian công cộng phân khu chức năng

- Khu vực cây xanh và bãi cỏ sử dụng công cộng (đô thị)
 - Khu vực cây xanh công cộng kết hợp bãi cỏ và cây xanh để bố trí theo đường 3 tháng 2, tạo thành tuyến không gian xanh công cộng ven biển.
 - Khu vực cây xanh sử dụng công cộng là khu vực công cộng đô thị ở các cấp của các thế người trẻ, từ trẻ em đến người cao tuổi, vườn thực vật yoga...
- Khu vực bãi cỏ
 - Khu vực bãi cỏ nằm kế, bố trí ở khu vực phía Đông khu vực đường Hùng Diệu, bố trí thành công viên trung, có thể xây dựng công viên mới, mặt cỏ rộng từ 40 đến 80%, tăng các loại cỏ 4 tầng, không chỉ xây dựng cỏ với chi phí được được theo quy định hiện hành.
 - Nhà ở biệt thự tầng 2 loại nhà, nhà ở biệt thự đơn gia đình, nhà ở biệt thự song lập, mặt cỏ xây dựng từ 40 đến 50%, tăng cỏ từ 40 tầng, không chỉ xây

1. QUYẾT ĐỊNH PHÊ DUYỆT ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 (TT)

11

2. QUYẾT ĐỊNH CÔNG NHẬN TRÚNG ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

SỞ ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU
Thị trấn G. 20/03/2025 11:14:11

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 115/QĐ-UBND Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 28 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng 597.475,7m² đất tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2005/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2005;

Căn cứ Luật Đất đai số 43/2004/QH10 ngày 26 tháng 11 năm 2004; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 27/2020/QH15 ngày 27 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Nhà ở số 12/2022/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 31/2024/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được hiện dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2;

Căn cứ Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sửa đổi, bổ sung Phương án đấu giá bán hành chính theo Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 32/QĐ-UBND ngày 07 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Điều chỉnh, bổ sung Phương án đấu giá bán hành chính theo Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 749/QĐ-UBND ngày 17 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc bổ sung nội dung Quyết định số

2

32/QĐ-UBND ngày 07 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 751/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá khu đất tại phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu để thực hiện dự án Khu Đô thị đường 3 tháng 2;

Căn cứ Quyết định số 759/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc điều chỉnh Quyết định số 3567/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thu đất tại phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu để quản lý, khai thác theo quy định;

Căn cứ Quyết định số 1017/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc điều chỉnh Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2024 (sửa đổi, bổ sung bởi Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2024, Quyết định số 32/QĐ-UBND ngày 07 tháng 01 năm 2025, Quyết định số 749/QĐ-UBND ngày 17 tháng 3 năm 2025); Quyết định số 751/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2025 và Quyết định số 759/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Căn cứ Biên bản đấu giá tài sản ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Công ty đấu giá hợp danh Nhất Án Phú - chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 221/TT-SNNMT ngày 26 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng 597.475,7m² đất tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với nội dung cụ thể như sau:

1. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá, hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất

- Vị trí: Khu đất tọa lạc tại phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt; Trích đo bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/1.000, 1/2.000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh lập, xác nhận ngày 28 tháng 11 năm 2024, có đủ căn cứ như sau:

3

+ Phía Tây Bắc giáp: Đường 3 tháng 2;

+ Phía Đông Nam giáp: Đường R1 và các dự án lân cận (Khu du lịch Vũng Tàu Regency, Khu du lịch Biển Xanh);

+ Phía Đông Bắc giáp: Đường D10 và đường D12;

+ Phía Tây Nam giáp: Dự án Khu du lịch Vũng Tàu Regency và dự án Khu nhà ở, khách sạn Hodeco Seavillage.

- Diện tích: 597.475,7m² đất.

- Loại đất: Đất ở; đất xây dựng cơ sở y tế; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo; đất xây dựng cơ sở văn hóa; đất thương mại và đất thương mại, dịch vụ.

- Tài sản gắn liền với khu đất đấu giá: Không có.

- Hình thức giao đất, cho thuê đất:

+ Giao đất có thu tiền sử dụng đất: 191.000,6m²;

+ Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: 406.475,1m².

- Thời hạn sử dụng đất: 50 (năm mươi) năm, kể từ ngày ký quyết định giao đất, cho thuê đất.

2. Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá

- Tên người trúng đấu giá: Công ty TNHH Dầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu.

- Địa chỉ: B1.26 - Khu B - Khu Biệt Thự - Du Lịch Thanh Bình, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Mã số doanh nghiệp: 3502534748 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp. Đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2024.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Đàm Minh Hải.

- Chức vụ: Tổng giám đốc.

3. Số tiền trúng đấu giá; phương thức, địa điểm, thời gian nộp tiền trúng đấu giá

- Số tiền trúng đấu giá: 7.728.360.520.961 đồng (Bảy nghìn, bảy trăm hai mươi tám tỷ, ba trăm sáu mươi mốt triệu, năm trăm hai mươi nghìn, chín trăm sáu mươi mốt đồng).

- Phương thức, địa điểm, thời gian nộp tiền trúng đấu giá: Theo thông báo của cơ quan thuế.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan thuế

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định này, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

4

- Hướng dẫn và theo dõi người trúng đấu giá thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện thu tiền từ người trúng đấu giá theo quy định công nhận kết quả trúng đấu giá; hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn số tiền đặt cọc theo quy định (đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp tiền nhiều hơn khoản tiền đặt cọc).

2. Người trúng đấu giá

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế. Trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất so với thời hạn trong thông báo của cơ quan thuế thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định.

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá, Ủy ban nhân dân tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc; nếu số tiền đặt nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn số tiền đặt cọc theo quy định.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định:

+ Trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất;

+ Chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thực hiện cấp sổ, chứng từ và cấp giấy tờ về quyền sử dụng đất;

+ Ký hợp đồng thuê đất (đối với diện tích đất cho thuê).

+ Chủ trì, phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Ủy ban nhân dân Phường 10, Phường 11 tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá.

+ Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

5

4. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Ủy ban nhân dân Phường 10, Phường 11

Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá.

5. Các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cần có chức năng, nhiệm vụ được giao, hướng dẫn người trúng đấu giá thực hiện các thủ tục có liên quan để triển khai dự án theo quy định (nếu có).

6. Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Điều 3.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính; Xây dựng; Tư pháp; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giám đốc Công an tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh; Chủ tịch Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Giám đốc Khoa học-Nghiên cứu và Phát triển; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu; Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 10; Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 11; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Công ty TNHH Dầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Công TYĐT tỉnh;
- Lưu: VT, KT, TT.

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

Nguyễn Công Minh

PHỤ LỤC

4. QUYẾT ĐỊNH KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

UBND TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 320 /QĐ-SNNMT

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 14 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu

GIÁM ĐỐC SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 24/2025/QĐ-UBND ngày 01 tháng 03 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 1316/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc ủy quyền cho Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện một số nhiệm vụ, quyền hạn về bảo vệ môi trường thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Xét đề nghị phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Chủ dự án tại văn bản số 145/CV-ĐTVT ngày 14 tháng 5 năm 2025 và hồ sơ kèm theo;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu (sau đây gọi là Dự án) của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu (sau đây gọi là Chủ dự án) thực hiện tại phường 10, phường 11,

2

thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với các nội dung, yêu cầu về bảo vệ môi trường ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Chủ dự án có trách nhiệm thực hiện quy định tại Điều 37 Luật Bảo vệ môi trường và Điều 27 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Công ty TNHH DT&PT đô thị Vũng Tàu;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (b/c);
- UBND tỉnh (b/c);
- Giám đốc, các PGD Sở (b/c);
- Các Sở, Tài chính, Xây dựng;
- UBND thành phố Vũng Tàu;
- UBND phường 10, 11 - Tp. Vũng Tàu;
- Trung tâm phục vụ hành chính công;
- Trung tâm CNTT NN&MT (đăng trên Cổng thông tin điện tử của Sở, cùng với QĐ thành lập HĐTD);
- Lưu: VT, QLMT. (02)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

Phạm Quốc Đăng

PHỤ LỤC

5. GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

UBND TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày 15 tháng 5 năm 2025

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 30 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Vũng Tàu

- Mã số doanh nghiệp: 3502534748.

- Người đại diện: Ông Đàm Minh Hải – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

- Địa chỉ: B1.26 – Khu B – Khu Biệt Thự – Du lịch Thanh Bình, Phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Được phép xây dựng hạng mục công trình: *Hà tầng kỹ thuật (không bao gồm trạm biến áp, tuyến đường dây) thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu*

2.1. Theo thiết kế: Trích khai sau thiết kế cơ sở hạng mục công trình Hà tầng kỹ thuật (không bao gồm trạm biến áp, tuyến đường dây) thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

2.2. Do: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Anh Dương lập thiết kế hạng mục giao thông, sân nền, thoát nước mưa; Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CVC) lập thiết kế hạng mục cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc; Công ty TNHH Kỹ thuật an toàn PTN Việt Nam lập thiết kế thẩm duyệt PCCC.

2.3. Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế

- Chủ nhiệm dự án: Ông Phan Nhật Trường;

- Chủ trì thiết kế công trình giao thông, sân nền: Ông Nguyễn Nho Sĩ;

- Chủ trì thiết kế hệ thống thoát nước mưa: Bà Thái Kiều Chinh;

- Chủ trì thiết kế hệ thống cấp nước, thoát nước thải: Ông Nguyễn Văn Tiến;

- Chủ trì thiết kế hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc: Ông Phạm Ngọc Dương;

- Chủ trì thiết kế vẽ phòng cháy và chữa cháy: Ông Vũ Mạnh Tuấn.

2.4. Đơn vị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình Hà tầng kỹ thuật (không bao gồm trạm biến áp, tuyến đường dây) thuộc dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu: Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại văn bản số 3354/SXD-QHĐT ngày 14/5/2025;

2.5. Đơn vị thẩm tra thiết kế: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Miền Trung.

2

- Chủ trì thẩm tra thiết kế công trình giao thông, sân nền: Ông Võ Xuân Tùng;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế công trình hệ thống cấp – thoát nước: Ông Lê Thị Ngọc Hiền;

- Chủ trì thẩm tra hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc: Ông Hồ Trọng Hiền.

2.6. Loại, cấp công trình: Công trình Hà tầng kỹ thuật, cấp II.

2.7. Gồm các nội dung sau:

a) Vị trí xây dựng: Tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

b) Sân nền:

- Sân nền trong phạm vi ranh giới của dự án, thiết kế sân nền phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại quyết định số 7179/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 và 9122/QĐ-UBND ngày 26/11/2024.

- Vẽ liên sân nền: Tỉn dụng tối đa khối lượng đất đào trong dự án và khối lượng đất san lấp còn thiếu sử dụng vật liệu san lấp bằng cát hoặc đất san nền lấy theo tính hình nguồn vật liệu địa phương tại thời điểm thực hiện dự án.

c) Đường Giao thông:

Quy mô mặt cắt ngang các tuyến đường như sau:

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Bề rộng lộ giới (m)			Ghi chú	
					Mặt đường	Via hè trái	Via hè phải		
1	Đường N2	6A-6A	1.725,23	14	8	2	4	0	
2	Đường N2A	7-7	108,54	15	7	4	4	0	
3	Đường N2B	7-7	166,20	15	7	4	4	0	
4	Đường N2C1	7-7	416,75	15	7	4	4	0	
5	Đường N2C2	7-7	782,25	15	7	4	4	0	
6	Đường N2C3	7-7	233,59	15	7	4	4	0	
7	Đường N2D1	7-7	419,49	15	7	4	4	0	
8	Đường N2D2	7-7	354,62	15	7	4	4	0	
9	Đường N2E	7-7	307,24	15	7	4	4	0	
10	Đường N2F	7-7	164,94	15	7	4	4	0	

3

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Bề rộng lộ giới (m)			Ghi chú	
					Mặt đường	Via hè trái	Via hè phải		
11	Đường N6	3-3	1.673,49	27	17	5	5	0	Trong đó có 03m thuộc phần đất chưa hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.
12	Đường NGA1	7-7	354,44	15	7	4	4	0	
13	Đường NGA2	7-7	376,52	15	7	4	4	0	
14	Đường NNC	4-4	785,11	22	14	4	4	0	
15	Đường NGB	8-8	162,39	13	7	3	3	0	
16	Đường NGD	8-8	105,00	13	7	3	3	0	
17	Đường NGE	5-5	162,39	18,5	10,5	4	4	0	
18	Đường NEF	8-8	105,00	13	7	3	3	0	
19	Đường NIG	8-8	105,00	13	7	3	3	0	
20	Đường NHH	7-7	155,95	15	7	4	4	0	
21	Đường NHA	8-8	114,40	13	7	3	3	0	
22	Đường NHC	5-5	165,55	18,5	10,5	4	4	0	
23	Đường NNL	8-8	109,50	13	7	3	3	0	
24	Đường NNM	8-8	180,73	13	7	3	3	0	
25	Đường D6	6-6	202,86	16	8	4	4	0	
26	Đường D6A	7-7	153,72	15	7	4	4	0	Trong đó có 03m thuộc phần đất chưa hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.
27	Đường D7	6-6	221,46	16	8	4	4	0	
28	Đường D7A	4-4	479,06	22	14	4	4	0	
		7-7	168,81	15	7	4	4	0	

4

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Bề rộng lộ giới (m)			Ghi chú	
					Mặt đường	Via hè trái	Via hè phải		
29	Đường D7B	8-8	291,22	13	7	3	3	0	
30	Đường D7C	7-7	633,13	15	7	4	4	0	
31	Đường D7D	7-7	225,96	15	7	4	4	0	
32	Đường D7E	7-7	225,87	15	7	4	4	0	
33	Đường D7F	7-7	478,45	15	7	4	4	0	
34	Đường D7G	8-8	172,21	13	7	3	3	0	
35	Đường D7H	7-7	208,18	15	7	4	4	0	
36	Đường D7I	8-8	299,79	13	7	3	3	0	
37	Đường D7L	7-7	210,66	15	7	4	4	0	
38	Đường D7K	7-7	214,22	15	7	4	4	0	

d) Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác như: Cấp nước, thoát nước mưa – nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc, ... được thực hiện trong hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Miền Trung thẩm tra theo báo cáo thẩm tra số 140525/KQTT-TVXD/MT ngày 14/5/2025; được chủ đầu tư thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại văn bản số 01/2025/KQTD-PVT ngày 14/5/2025 và phê duyệt tại Quyết định số 10/2025/QĐ-PVT ngày 14/5/2025.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

- Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu với diện tích 597.475,7 m² tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

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

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

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công

5

Chủ đầu tư đã có các hoạt động phục vụ cho việc xây dựng công trình tạm phục vụ thi công công trình chính theo văn bản số 3899/UBND-KTHT&DT ngày 07/5/2025 của UBND thành phố Vũng Tàu. Trong khuôn vực để thi công giấy phép xây dựng chưa triển khai xây dựng công trình.

5. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đi nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu;
- UBND thành phố Vũng Tàu;
- Chủ cơ quan Thuế, Chủ cơ quan Thống kê;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Thanh tra Sở (b/c);
- Lưu: VT, QTT&T.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Mai Trung Hưng

6

Chủ đầu tư phải thực hiện các nội dung sau đây:

- Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kế.
- Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đất tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
- Phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.
- Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khu vực yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
- Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đi nghị điều chỉnh giấy phép và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày tháng năm 20.....

GIÁM ĐỐC

Bản tin này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ FIDT và cho các đối tác, mối quan hệ của FIDT. Thông tin trong bản tin này được FIDT thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, FIDT không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung bản tin này. Bản tin này thuộc tài sản của FIDT. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của FIDT đều là trái pháp luật.



BÙI VĂN HUY

Giám đốc khối Nghiên cứu & Đầu tư

Mail: huy.bui@fidt.vn

TRƯƠNG HOÀNG ĐẠT

Chuyên viên Nghiên cứu đầu tư Bất động sản

Mail: dat.truong@fidt.vn

HÀ TIẾN ĐẠT

Chuyên viên Nghiên cứu đầu tư Bất động sản

Mail: dat.ha@fidt.vn

HỒ NHẬT PHI

Chuyên viên Nghiên cứu đầu tư Bất động sản

Mail: phi.ho@fidt.vn



CTCP TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN FIDT

Trụ sở TP.HCM

Tầng 10, Hà Phan Building, 17-19 Tôn Thất
Tùng, Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. HCM

www.fidt.vn

FIDT Hà Nội

Tầng 26, Miprec Tower, 229
Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội

1900 988 908

FIDT Nha Trang

56 Bùi Thiện Ngộ (B4), KĐT VCN Phước Hải,
P. Phước Hải, TP. Nha Trang

cskh@fidt.vn