ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG RẠCH DỪA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập- Tự do- Hạnh phúc
Số: 371 /UBND-KTHT&ĐT	*Rạch Dừa, ngày 30 tháng 01 năm 2026*

V/v chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu khách sạn nghỉ dưỡng Đại Dương *(C-Ocean View)* tại phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thuỷ Tiên Bà Rịa - Vũng Tàu

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Thuỷ Tiên Bà Rịa - Vũng Tàu tại Tờ trình số 001 CV/TT ngày 17/01/2026 đề nghị thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu khách sạn nghỉ dưỡng Đại Dương *(C-Ocean View)* tại phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét Báo cáo thẩm định số 189/BCTĐ-KTHT&ĐT ngày 19/01/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về kết quả thẩm định quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu khách sạn nghỉ dưỡng Đại Dương *(C-Ocean View)*, phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh;

UBND phường Rạch Dừa chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu khách sạn nghỉ dưỡng Đại Dương *(C-Ocean View)*, phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô

- Khu vực lập quy hoạch có vị trí tại đường Nguyễn Đình Tứ *(lộ giới quy hoạch 16m)*, phường Rạch Dừa, thành phố Hồ Chí Minh.

- Tổng diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng là 11.893,30m^2; ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp: Đường Nguyễn Đình Tứ *(lộ giới quy hoạch 16m)*;

+ Phía Tây giáp : Khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Bắc giáp : Khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam giáp : Dải đất ven biển *(quy hoạch đất cây xanh cảnh quan)*;

- Vị trí chi tiết dự án của Công ty Cổ phần Thủy Tiên Bà Rịa - Vũng Tàu được thể hiện tại hồ sơ bản vẽ đính kèm.

2. Mục tiêu quy hoạch

Làm cơ sở để triển khai thực hiện dự án Khu khách sạn nghỉ dưỡng Đại Dương (*C-Ocean View)* với quy mô:

- Số lượng phòng khách sạn dự kiến khoảng 264 phòng;

- Số lượng căn hộ du lịch để bán, cho thuê mua dự kiến 650 căn;

(Lưu ý: số lượng cụ thể các căn hộ du lịch và phòng khách sạn sẽ được làm rõ và cụ thể hoá tại bước thiết kế cơ sở và lập dự án đầu tư).

3. Tính chất dự án

Đầu tư xây dựng và kinh doanh căn hộ dịch vụ du lịch, khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự du lịch, dịch vụ nhà hàng, khách sạn, kinh doanh thương mại dịch vụ, hội thảo, hội nghị.

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

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là **11.893,3m²** và cơ cấu sử dụng đất được phân thành các loại sau:

- Đất xây dựng công trình;
- Đất cây xanh - mặt nước;
- Đất giao thông nội khu, đường dạo, sân bãi.

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)	TỈ LỆ (%)
1	Đất xây dựng công trình	2.973,3	25,00
2	Đất cây xanh, mặt nước	3.791,0	31,88
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	5.129,0	43,12
	TỔNG CỘNG	**11.893,3**	**100,00**

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

Stt	Hạng mục	Thông số	Đơn vị	Ghi chú
1	Ranh lập quy hoạch tổng mặt bằng	11.893,3	m^2	
-	Diện tích xây dựng công trình	2.973,3	m^2	
2	Mật độ xây dựng tối đa	25%	%	
-	Mật độ xây dựng công trình	25%	%	
3	Hệ số sử dụng đất *(tổng diện tích sàn của công trình bao gồm cả tầng hầm, trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình)*	6,4	lần	*Theo Mục 1.4.21, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/ TT-BXD do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành ngày 19/5/2021*
4	Số tầng cao công trình	37	tầng	
5	Số tầng hầm đậu xe	2	tầng	
6	Chiều cao công trình tối đa	150	m	
7	Khoảng lùi xây dựng	6	m	
8	Tổng số lượng căn hộ du lịch dự kiến	650	Căn hộ	*Sẽ được làm rõ và cụ thể hoá tại bước thiết kế cơ*

Stt	Hạng mục		Thông số	Đơn vị	Ghi chú
9	Tổng số lượng phòng khách sạn dự kiến		264	phòng	*sở và lập dự án đầu tư*
10	Công suất phục vụ		1.300	khách/ ngày	
			150	dân số quy đổi	*Theo mục 2.2, Phụ lục 3, Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 của UBTV Quốc hội về phân loại đô thị*
11	Tổng công suất phục vụ dự kiến có thể triển khai trong cùng 1 thời điểm		2.400	người	*Bao gồm khách du lịch, người lưu trú, người phục vụ trong công trình và các du khách/ người tham dự các hoạt động thương mại, dịch vụ, hội nghị tổ chức cùng 1 thời điểm trong công trình*
12	Diện tích sàn tầng hầm		18.318,84	m^2	
13	Bãi đỗ xe + không gian hậu cần, các khối kỹ thuật thuộc tầng hầm	Phục vụ khách sạn	66	chỗ	*theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD*
			1.650	m^2 bãi đỗ xe	
		Phục vụ căn hộ lưu trú	5.100	m^2 bãi đỗ xe	*theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD*
		Phục vụ thương mại dịch vụ, hội nghị, triển lãm	40	chỗ	*theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD*
			1.000	m^2 bãi đỗ xe	
		Phục vụ bãi đỗ xe máy, các không gian hậu cần kỹ thuật,	6.933,16	m^2	
	- Diện tích sàn tầng hầm phục vụ việc khai thác bố trí bãi đỗ xe, khu vực hậu cần, xuất nhập hàng hoá và các khối kỹ thuật phụ trợ dành cho công trình. *- Việc phân bổ chi tiết không gian, diện tích thành phần dành cho công trình hầm sẽ được xác định cụ thể tại bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng.*				
14	Tổng diện tích sàn xây dựng		76.117,12	m^2	
15	Diện tích sàn công trình phục vụ hệ thống kỹ thuật,		7.860,71	m^2	

Stt	Hạng mục	Thông số	Đơn vị	Ghi chú
	tầng lánh nạn, tầng mái, hệ thống phòng cháy chữa cháy và đỗ xe của công trình			
16	Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số: **76.117,12** m^2, trong đó: + Diện tích sàn thương mại dịch vụ: **3.923,99** m^2; + Diện tích sàn phục vụ kinh doanh khách sạn: **15.045,58** m^2; + Diện tích sàn phục vụ các căn hộ du lịch: **40.683,71** m^2; + Diện tích sàn công trình ngầm phục vụ hậu cần cho phần diện tích thương mại dịch vụ tại các tầng trên: **566,48** m^2; + Tổng diện tích hành lang, sảnh đón, không gian phục vụ chung: **15.897,36** m^2.		m^2	

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch tổng mặt bằng - kiến trúc - cảnh quan:

- Khoảng lùi:

+ Mặt hướng biển, tại ranh đất tiếp giáp với ô đất CX-03, định hướng quy hoạch phân khu cho phép không cần chừa khoảng lùi xây dựng, chỉ giới xây dựng tại vị trí này trùng với ranh giới khu đất.

+ Các mặt tiếp giáp đường Nguyễn Đình Tứ và dân cư hiện trạng khoảng lùi tối thiểu là 6m so với ranh giới khu đất (theo định hướng quy hoạch phân khu).

- Mật độ xây dựng gộp: 25%.

- Tầng cao: tối đa 37 tầng.

- Các công trình cao tầng được bố trí với khoảng cách hợp lý, tương thích với tổng quan kiến trúc đô thị ven biển, vừa đảm bảo khả năng tiếp cận gió - ánh sáng tự nhiên, vừa duy trì môi trường sống chất lượng cho cộng đồng dân cư và khách du lịch.

- Khoảng cách giữa hai tháp và cao độ giật cấp được tính toán để tối ưu thông gió, chiếu sáng tự nhiên và tầm nhìn ra biển, đồng thời hài hòa với cảnh quan đô thị ven biển.

- Chiều cao công trình: điểm cao nhất của công trình đạt 150m.

- Với định hướng khai thác tối đa tiềm năng các mặt tiếp giáp biển, các tuyến đường dạo, quảng trường cảnh quan chính dẫn về phía biển đều được bố

trí cây xanh bóng mát, tán rộng để tạo điểm nhấn xanh về phía không gian mặt nước.

- Cây xanh, mặt nước:

+ Cây xanh sân vườn được phát triển theo thiết kế của từng dự án riêng, theo ý tưởng tổ chức không gian cảnh quan của từng khu vực.

+ Cây xanh có thể trồng thành những mảng màu tùy chọn. Cây tạo thành thảm hoa có nhiều màu sắc.

+ Không sử dụng những loại cây hoa có nhiều sâu bọ và nhựa độc...

+ Cây xanh trên trục đường có thể lựa chọn những loại cây có màu sắc sặc sỡ tạo nên sự sôi động, trẻ trung hấp dẫn khách du lịch.

+ Khuyến khích sử dụng chung các không gian cây xanh mặt nước, liên kết kết nối thành hệ thống không gian xanh chung.

+ Quy hoạch cảnh quan ưu tiên sử dụng các loại cây xanh bản địa, phù hợp điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng địa phương và phù hợp với đề án phát triển cây xanh đô thị thành phố Vũng Tàu tầm nhìn đến năm 2050.

- Quảng trường nội khu:

+ Quảng trường trung tâm khu vực là không gian hội tụ, tập trung, nơi tổ chức các hoạt động cộng đồng, các sự kiện văn hóa thể thao lớn của khu vực.

+ Tại khu vực quảng trường, sử dụng hiệu ứng chuyển động của ánh sáng, kết hợp hiệu ứng âm thanh, chuyển động của nước, tạo nên không gian màu sắc, náo nhiệt và thu hút đối với khách đến với quảng trường và công viên.

- Chiếu sáng:

+ Chiếu sáng công trình gắn với các giải pháp thiết kế kiến trúc của từng công trình, góp phần tạo mỹ quan cho không gian khu đô thị khi về đêm. Các giải pháp chiếu sáng công trình phải đảm bảo hài hòa với tổng thể.

+ Ứng dụng công nghệ hiện đại, chiếu sáng mỹ thuật, tiết kiệm năng lượng, bền vững về thời gian để tạo cảnh quan khu đô thị. Các giải pháp chiếu sáng mỹ thuật được quyết định riêng theo từng dự án cụ thể và gắn với sự kiện cụ thể.

+ Đặc biệt cần sử dụng chiếu sáng nghệ thuật các khu vực cây xanh cảnh quan, quảng trường của các dự án, tạo điểm nhấn cho khu quy hoạch vào ban đêm.

5.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.2.1. San nền:

- Căn cứ vào cao độ hiện trạng, địa hình, đường Nguyễn Đình Tứ hiện hữu, dựa vào quy hoạch san nền chung;
- Khu đất tương đối bằng phẳng, có độ dốc thoải từ phía Nam về phía Bắc, rất thuận tiện cho việc xây dựng công trình;
- Cao độ lớn nhất 4,85m;

- Cao độ nhỏ nhất 4,70m;
- Khối lượng đất đào. - 2.852m^3;
- Khối lượng đất đắp. + 8.852 m^3;
- Tổng khối lượng đất san lấp là: (8.852-2.852) x1,22 = 7.320 m^3.

5.2.2. Giao thông:

Xây dựng hệ thống đường giao thông bao gồm các tuyến đường có quy mô như sau:

- Các tuyến đường thiết kế:

+ Đường loại 1. Lộ giới (0.0+7,0 - 10,0+0.0).

+ Tuyến đường chạy bao quanh công trình.

+ Tổng diện tích đường nội khu, đường dạo, sân bãi, lối xuống hầm: 5.129,0 m^2.

- Phương án phục vụ và tính toán bãi đậu xe:

+ Chỗ để xe: bố trí chỗ để xe dưới tầng hầm và khuôn viên dự án đáp ứng đủ quy mô phục vụ khách du lịch.

+ Phương án thiết kế: Khách du lịch đi xe cá nhân dừng đỗ tại sảnh các tòa căn hộ du lịch, khách sạn để trả khách xuống, sau đó xuống hầm để xe. Bố trí 2 tầng hầm để làm chỗ để xe và các hạng mục kỹ thuật của toà nhà.

- Về chỉ tiêu tính toán chỗ để xe:

+ Khách du lịch đi xe 52 chỗ ngồi được bố trí điểm đón trả khách tại sảnh chính căn hộ du lịch.

+ Bãi đậu xe phòng cháy chữa cháy (PCCC): Bố trí sẵn 02 bãi đậu xe bên cạnh khối khách sạn và khối căn hộ du lịch, chỉ sử dụng trong trường hợp khẩn cấp, cứu nạn cứu hộ cần thiết huy động xe chuyên dụng.

+ Bãi đỗ xe trong hầm được thiết kế với tổng diện tích khoảng 14.683,16m^2 và mô tả theo bảng sau:

STT	Hầm	Diện tích sàn (m^2)	Diện tích sử dụng (m^2)
1	Hầm 1	9.159,42	7.341,58
2	Hầm 2	9.159,42	7.341,58
	TỔNG CỘNG	**18.318,84**	**14.683,16**
- Diện tích sàn tầng hầm phục vụ việc khai thác bố trí bãi đỗ xe, khu vực hậu cần, xuất nhập hàng hoá và các khối kỹ thuật phụ trợ dành cho công trình (chiếm khoảng 80% diện tích sàn xây dựng tầng hầm, diện tích còn lại phục vụ lưu thông nội bộ). *- Việc phân bổ chi tiết các không gian, diện tích thành phần trong công trình ngầm sẽ được xác định cụ thể tại bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng.*			

5.2.3. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng công cộng:

a. Giải pháp quy hoạch cấp điện:

Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch dự kiến lấy từ lưới điện 22kV trên đường Nguyễn Đình Tứ.

- Công trình phục vụ cho tháp căn hộ dịch vụ 37 tầng và tháp khách sạn 26 tầng.

- Do công trình có chức năng căn hộ du lịch, khách sạn, thương mại dịch vụ, hội nghị... Do đó để đảm bảo nguồn điện sử dụng trong quá trình vận hành, chủ đầu tư sẽ đầu tư tổng công suất điện phục vụ cho dự án là 6.400 kVA.

- Công trình có 5 trạm biến áp với công suất: 2x1.600kVA, 2x1.250kVA, 1x1.000kVA/

- Dùng cáp ngầm hạ thế luồn ống PVC trong máng cáp tầng hầm.

- Mạng lưới đường dây dẫn đến các công trình trong khu dân cư bằng hệ thống cấp điện ngầm hạ thế C/XLPE/DATA/PVC, luồn ống PVC đi ngầm tại các nhánh rẽ, đặt tủ chia điện.

BẢNG THỐNG KÊ VẬT TƯ - CẤP ĐIỆN			
TT	**TÊN VẬT TƯ**	**ĐƠN VỊ**	**KHỐI LƯỢNG**
1	CÁP C/XLPE/PVC/DSTA/PVC-22KV	M	50
2	TRẠM BIẾN ÁP 1.600 KVA-22/0.4KV	TRẠM	02
3	TRẠM BIẾN ÁP 1.250 KVA-22/0.4KV	TRẠM	02
4	TRẠM BIẾN ÁP 1.000 KVA-22/0.4KV	TRẠM	01

b. Chiếu sáng công cộng:

- Chiếu sáng bằng Led trang trí 2 bóng 50W, trụ sắt nhúng kẽm cao 3,0m. Nguồn điện lấy từ trạm biến áp.

- Tuyến đèn đường sử dụng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC luồn trong ống PVC. Nối đất cho các trụ đèn dùng cọc mạ đồng D16-L2,4m đóng cách mặt đất 0,8m. Mỗi trụ đèn được đóng 01 cọc. Điện trở nối đất phải đảm bảo $\leq 4\ \Omega$.

- Để đảm bảo tính thẩm mỹ cho toàn bộ dự án đồng thời không ảnh hưởng tới các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác, cột đèn được bố trí tại vị trí ranh giới giữa hai khối nhà hoặc tại những vị trí thích hợp.

- Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng được lấy từ tủ điều khiển chiếu sáng. Để đảm bảo an toàn cho hệ thống, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình vận hành, bảo dưỡng sau này, cáp cấp nguồn cho hệ thống chiếu sáng phải đi riêng, tách rời so với các cáp cấp nguồn động lực.

5.2.4. Hệ thống cấp nước và phòng cháy chữa cháy:

Hệ thống cấp nước theo văn bản thỏa thuận đấu nối với Công ty Cổ phần Cấp nước Bà Rịa - Vũng Tàu số 119/CV-CN, vị trí đấu nối nguồn nước trên tuyến đường Thùy Dương 5 tại nút giao với đường Nguyễn Đình Tứ.

- Áp lực tự do cần thiết tại đầu ra các trụ cứu hoả là không dưới 10m cột nước.

- Lưu lượng nước chữa cháy với quy mô số dân dưới 2.400 người. Theo TCVN 2622:1995 có số đám cháy xảy ra đồng thời là 1 và lưu lượng nước chữa cháy cho 1 đám cháy là 30 lít/giây.

- Bố trí 2 họng cứu hoả trên đường ống ≥ DN100 tại những nơi gần các công trình và thuận tiện cho xe cứu hoả hoạt động, gần ngã 3, ngã tư và dọc các tuyến đường, cách mép vỉa hè không quá 2,5m. Khoảng cách giữa 2 trụ cứu hoả khoảng 120m.

- Mạng lưới đường ống cấp nước chính là mạng cụt, nước từ đường ống cấp nước chính từ đầu nguồn vào công trình DN150, dùng ống HDPE.

- Tính toán lượng nước cấp cho công trình: Do dự án có chức năng căn hộ du lịch, khách sạn, thương mại dịch vụ, hội nghị…. Do đó để đảm bảo nguồn nước sử dụng trong quá trình vận hành, chủ đầu tư đầu tư bể chứa lượng nước cấp cho công trình khoảng 1.589,14m^3/ngày đêm.

5.2.5. Hệ thống thoát nước:

- Mạng lưới thoát nước được thiết kế thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Hệ thống thoát nước thải sử dụng ống HDPE D250.

- Nước thải từ công trình đều qua bể tự hoại, xử lý cục bộ. Sau đó thoát ra đường ống D200 đưa về bể xử lý nước thải, sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép sẽ bơm nước thải lên cống thoát nước khu vực.

- Hố ga, bể tự hoại đổ bê tông đá 1x2 dày 200 mác 250, trát 2 mặt từ 1,5-2 cm, đáy ga bê tông đá 2x4 mác 150, đan bê tông cốt thép mác 250 dày 100, nắp hố ga bằng gang.

Công suất thoát nước thải bằng 100% nước cấp, tương ứng khoảng 685m^3/ngày đêm.

5.2.6. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn tín hiệu: lấy từ hệ thống của Trung tâm Viễn thông tại địa phương và các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông như: Viễn thông tỉnh, Viễn thông quân đội, FPT,… Các nhà cung cấp dịch vụ như Vinaphone, Mobifone, Viettel, Vietnamobile.

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.

6. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan

6.1. Công ty Cổ phần Thuỷ Tiên Bà Rịa - Vũng Tàu

- Có trách nhiệm công bố đồ án quy hoạch tổng mặt bằng theo quy định tại Điều 50 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024 và thực hiện việc cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch theo quy định tại Điều 6, Thông tư số 24/2025/TT-BXD ngày 29/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số thông tin chi tiết trong hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

- Triển khai lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng theo đúng nội dung quy hoạch tổng mặt bằng đã được UBND phường Rạch Dừa chấp thuận và các quy định pháp luật hiện hành, các công trình hạ tầng kỹ thuật phải có thoả thuận việc tổ chức đấu nối với các cơ quan quản lý chuyên ngành.

6.1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị

- Phối hợp với Công ty Cổ phần Thuỷ Tiên Bà Rịa - Vũng Tàu tổ chức công bố, công khai quy hoạch và thông báo, bàn giao tài liệu cho các Sở ban ngành, các cơ quan chức năng trên địa bàn để các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng, theo dõi, kiểm tra và giám sát dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt trên địa bàn do mình quản lý.

Trên đây là nội dung chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu khách sạn nghỉ dưỡng Đại Dương *(C-Ocean View)* tại phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh của UBND phường Rạch Dừa để Công ty Cổ phần Thuỷ Tiên Bà Rịa - Vũng Tàu có cơ sở triển khai, thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Sở QHKT (b/c);
- Sở Xây dựng (b/c);
- TTr. Đảng uỷ (b/c);
- CT, các PCT UBND phường;
- Phòng KTHT&ĐT;
- Lưu: VT-TH.

CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG RẠCH DỪA T.P HỒ CHÍ MINH

Trần Anh Tuấn