

Số: 1055 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng hạng mục lấn biển thuộc dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 2 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 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 Nghị định số 57/2024/NĐ-CP ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ về quản lý hoạt động nạo vét trong vùng nước cảng biển và vùng nước đường thủy nội địa;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 826/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh chủ trương đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 1711/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021;

Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng; Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/08/2024 của Bộ Xây dựng về sửa đổi bổ sung một số định mức ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12 tháng 05 năm 2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Văn bản số 6999/BTNMT-TCMT ngày 30 tháng 12 năm 2019 Bộ Tài nguyên và Môi trường về làm rõ một số vấn đề về chủ trương điều chỉnh mở rộng dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ;

Căn cứ Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 5516/QĐ-UBND ngày 02 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thí điểm ủy quyền cho Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân các quận, huyện quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác của từng dự án cụ thể để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 38/2025/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Giao thông công chính Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ quy mô 2.870 ha, tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ);

Căn cứ Quyết định số 5040/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ, tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ (bổ sung hạng mục sân golf);

Căn cứ Quyết định số 1331/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch (điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ;

Căn cứ kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại mục d, Khoản 2 Thông báo số 305/TB-VPCP ngày 02 tháng 08 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu khu đô thị du lịch biển Cần Giờ;

Căn cứ Kết luận số 916-KL/TU ngày 21 tháng 3 năm 2024 ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Ban Thường vụ Thành ủy về nội dung điều chỉnh cục bộ (lần 2) Đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ (quy mô 2.870ha) tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ;

Căn cứ Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ Đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ (quy mô 2.870ha) tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ;

Căn cứ Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt Đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh 04 Phân khu A, B, C và D-E;

Căn cứ Quyết định số 1491/QĐ-SXD-KT&VLXD ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc công bố đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng năm 2024 trên địa bàn khu vực Thành phố Hồ Chí Minh;

Quyết định số 1485/QĐ-SXD-KT&VLXD ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Sở Xây dựng về việc công bố Chỉ số giá xây dựng tháng 11, 12, Quý IV và năm 2023 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số 827/TB-SXD-KT&VLXD ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Sở Xây dựng về công bố giá vật liệu xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh tháng 01/2025;

Căn cứ hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục lấn biển thuộc Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ do Công ty Cổ phần thiết kế kiến trúc xây dựng và tư vấn đầu tư Đông Dương và Công ty Cổ phần thiết kế và xây lắp CDC Việt Nam lập;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng số 132/BCTTr ngày 13 tháng 02 năm 2025 của Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng AGO và Công ty TNHH CHODAI & KISO - JIBAN Việt Nam;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra tổng mức đầu tư số 300/VKT.HT ngày 13 tháng 02 năm 2025 do Viện Kinh tế xây dựng - Bộ Xây dựng lập;

Căn cứ Văn bản số 1717/SXD-HTKT ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục lấn biển thuộc Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ tại Tờ trình số 52/2025/CV-CANGIO ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục lấn biển thuộc Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ; ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 455/SQHKT-QHKV1 ngày 24 tháng 01 năm 2025, Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 582/SKHĐT-KTĐN ngày 15 tháng 01 năm 2025, Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 1330/SGTVT-QLĐT ngày 07 tháng 02 năm 2025, Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 668/STNMT-QLĐ ngày 17 tháng 01 năm 2025, Sở Tài chính tại Công văn số 388/STC-ĐT ngày 15 tháng 01 năm 2025, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 185/SNN-CCTL ngày 15 tháng 01 năm 2025, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ tại Công văn số 310/UBND ngày 16 tháng 01 năm 2025 và Cảng vụ Hàng hải Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 44/CVHHTPHCM-PCHH ngày 16 tháng 01 năm 2025;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1718/TTr-SXD-HTKT ngày 25 tháng 02 năm 2025 về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục lấn biển thuộc Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ và Công văn số 759/SGTCC-QLĐT ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Sở Giao thông công chánh về rà soát, làm rõ nội dung thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục lấn biển thuộc Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng hạng mục lấn biển thuộc Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, với nội dung như sau:

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạng mục lấn biển thuộc Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ.

2. Địa điểm xây dựng: xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Phạm vi xây dựng hạng mục lấn biển: được tính từ đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm (*theo Công văn số 145/TTBQG-QLDLTV ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Trung tâm Thông tin, dữ liệu biển và hải đảo Quốc gia về việc cung cấp dữ liệu tài nguyên môi trường biển và hải đảo*) về phía biển thuộc vùng biển Việt Nam và nằm trong khuôn viên khu đất đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/5000 tại Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025, với diện tích lấn biển là 1.357,12ha, ranh giới và tọa độ khu vực lấn biển được thể hiện cụ thể tại Phụ lục 1 - Tọa độ ranh giới phần lấn biển (*Đính kèm*).

4. Người quyết định đầu tư: Bà Nguyễn Thục Hiền - Tổng Giám đốc.

5. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ.

6. Tổ chức tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, tổ chức lập khảo sát xây dựng, tổ chức tư vấn lập thiết kế cơ sở:

6.1. Tổ chức tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty Cổ phần thiết kế kiến trúc xây dựng và tư vấn đầu tư Đông Dương và Công ty Cổ phần thiết kế và xây lắp CDC Việt Nam.

6.2. Tổ chức lập khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Tổng Hợp và Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây lắp Sông Hồng.

6.3. Tổ chức tư vấn lập thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần thiết kế kiến trúc xây dựng và tư vấn đầu tư Đông Dương và Công ty Cổ phần thiết kế và xây lắp CDC Việt Nam.

7. Loại, nhóm dự án; loại, cấp công trình chính; thời hạn sử dụng theo thiết kế công trình chính: Nhóm A, loại công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III, thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế là 50 năm.

8. Mục tiêu dự án: xây dựng Khu đô thị lấn biển Cần Giờ trở thành khu đô thị du lịch biển, du lịch nghỉ dưỡng, hội thảo, hội nghị, đô thị thông minh; dịch vụ công nghệ cao, nhà ở, dịch vụ, khách sạn,...

9. Quy mô đầu tư xây dựng:

9.1. Thiết kế san nền:

- Hạng mục lấn biển có diện tích là **1.357,12ha**: diện tích khu vực san nền là **906,82 ha** với cao độ $\geq +2,90\text{m}$ (so với cao độ Hòn Dấu); độ chặt san nền yêu cầu $K \geq 0,90$; độ dốc san nền tối thiểu là 0,5% để đảm bảo độ dốc cho nước tự chảy và diện tích hồ nước là **450,3ha** có độ sâu đáy hồ trung tâm từ -8,0m đến -12m (so với cao độ Hòn Dấu).

- Mái hồ được đắp đất và đắp cát để tạo cảnh quan, kết hợp giải pháp san nền với kiến trúc cảnh quan tạo không gian.

9.2. Thiết kế kè hồ:

- Cao độ không chế khu vực kè hồ $H_{kè} \geq +3,0\text{m}$ (so với cao độ Hòn Dấu); tổng chiều dài khoảng 76,67 km.

- Công trình kè, bờ bao phục vụ san lấp lấn biển. Độ sâu mức nước = $+1,89 - (-4,25) = 6,14\text{m}$; trong đó: $+1,89\text{m}$ là cao độ mặt nước thiết kế; $(-4,25)\text{m}$ là cao trình trung bình nền tự nhiên khu vực thiết kế.

- Thông số kỹ thuật: kè mái nghiêng kết hợp đắp bao mái sét hoặc đắp cát tạo mái thoải; cao trình đỉnh kè $+3,0\text{m}$.

- Sử dụng phương án đắp bao taluy bằng đất sét đầm chặt K90, độ dốc từ 1:2,0 ÷ 1:2,5 kết hợp trồng có bề mặt.

9.3. Thiết kế kè biển:

- Cao độ không chế khu vực kè biển $H_{kè} \geq +3,0\text{m}$ (so với cao độ Hòn Dấu); tổng chiều dài khoảng 17,85 km.

- Căn cứ vào các điều kiện tự nhiên khu vực xây dựng, nhu cầu khai thác tuyến kè, các quy trình quy phạm xây dựng hiện hành, điều kiện công nghệ và khả năng thi công cũng như các dạng kết cấu đã được áp dụng trong nước, lựa chọn kết cấu kè bằng geotube, kết hợp bãi cát làm bãi biển nhân tạo.

- Công trình kè, bờ bao phục vụ san lấp lấn biển. Độ sâu mức nước = $+1,89 - (-5,0) = 6,89\text{m}$; trong đó: $+1,89\text{m}$ là cao độ mặt nước thiết kế; $(-5,0)\text{m}$ là cao trình trung bình nền tự nhiên khu vực thiết kế.

- Thông số kỹ thuật: kè mềm chắn sóng bằng ống vải địa kỹ thuật (Geotube); cao trình đỉnh kè $+3,0\text{m}$.

- Kết cấu kè như sau:

+ Xếp các ống địa kỹ thuật geotube để tạo thành bờ kè cao trung bình 6,0m để bảo vệ cho khu vực dự án khỏi sạt lở.

+ Chất liệu ống geotube được thiết kế đảm bảo cường độ phù hợp với chiều cao các ống khác nhau nhằm chống lại sự ứng suất trong quá trình bơm và giữ vật liệu trong ống. Ống geotube có được sự ổn định thủy lực, chống lại thủy triều và sóng, giữ ổn định tổng thể. Ổn định với môi trường nước biển.

+ Phía trước các ống Geotube đắp cát để tạo thành bãi biển nhân tạo.

- Vật liệu sử dụng: ống địa kỹ thuật (geotube) sử dụng được sản xuất từ vải địa kỹ thuật dệt màu đen (là loại vải địa kỹ thuật không dệt). Vật liệu bơm trong ống địa kỹ thuật, chèn khe là cát đen được chọn lọc, không lẫn rác bần, thực vật và các khoáng chất hữu cơ khác.

10. Số bước thiết kế, danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

10.1. Thiết kế hai bước: Thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công.

10.2. Danh mục tiêu chuẩn: Áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành (*chi tiết xem Phụ lục 2 – Danh mục Quy chuẩn, Tiêu chuẩn áp dụng*).

11. Tổng mức đầu tư, giá trị các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng:

Giá trị tổng mức đầu tư: 64.425.119.350.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu mươi bốn ngàn, bốn trăm hai mươi lăm tỷ, một trăm mười chín chín triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng*); trong đó:

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| - Chi phí xây dựng: | 51.540.964.101.163 đồng |
| - Chi phí quản lý dự án: | 132.460.277.740 đồng |
| - Chi phí tư vấn: | 435.559.328.809 đồng |
| - Chi phí khác: | 234.840.070.713 đồng |
| - Chi phí dự phòng: | 12.081.295.571.958 đồng |
| Tổng cộng: | 64.425.119.350.000 đồng |

12. Tiến độ thực hiện dự án: 2020 ÷ 2031.

13. Nguồn vốn đầu tư và dự kiến bố trí kế hoạch vốn theo tiến độ thực hiện dự án: vốn khác.

14. Hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý thực hiện dự án.

15. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư xây dựng hạng mục lấn biển thuộc Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

2. Ranh hạng mục lấn biển được duyệt là phần đất nằm trong phạm vi từ đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm (*theo Công văn số 145/TTBQG-QLDLTV ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Trung tâm Thông tin, dữ liệu biển và hải đảo Quốc gia về việc cung cấp dữ liệu tài nguyên môi trường biển và hải đảo*) về phía biển thuộc vùng biển Việt Nam và phù hợp với ranh quy hoạch được duyệt (*theo Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ*

lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giò, huyện Cần Giò và Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giò, huyện Cần Giò, Thành phố Hồ Chí Minh 04 Phân khu A, B, C và D_E) với diện tích là **1.357,12ha**. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giò và các đơn vị liên quan tổ chức đo vẽ hiện trạng; lập bản đồ xác định ranh dự án phù hợp với ranh quy hoạch được duyệt, pháp lý đất đai, cấp phép xây dựng và thực hiện kiểm duyệt bản đồ theo quy định.

3. Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giò (chủ đầu tư) chịu trách nhiệm:

3.1. Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về sự chính xác về nội dung và các số liệu trong hồ sơ trình thẩm định; tiếp thu ý kiến của các Sở ngành có liên quan để thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định.

3.2. Thực hiện các công tác bảo vệ môi trường theo hồ sơ Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt tại Quyết định số 517/QĐ-BTNMT ngày 21 tháng 02 năm 2025.

3.3. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực và đảm bảo quyền sử dụng hợp pháp, sử dụng đúng mục đích theo quy định của pháp luật đối với địa điểm thực hiện dự án đã đăng ký. Trường hợp Chủ đầu tư không thực hiện đúng các quy định trên, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm của tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định của pháp luật.

3.4. Trong các bước tiếp theo cần lưu ý:

3.4.1. Tổ chức thực hiện khảo sát xây dựng (địa chất, địa hình, thủy văn...) theo đúng quy định để phục vụ triển khai thiết kế chi tiết đảm bảo giải pháp thiết kế hợp lý nhất, tiết kiệm, tránh lãng phí và đảm bảo hiệu quả đầu tư.

3.4.2. Tổ chức thiết kế, thẩm tra thiết kế, lựa chọn phương án thiết kế phù hợp đảm bảo kết cấu an toàn về mặt kỹ thuật, tiết kiệm, hiệu quả về mặt kinh tế; kết nối đồng bộ với các công trình, dự án có liên quan; xây dựng các phương án tổ chức thi công, đảm bảo an toàn giao thông, an toàn lao động, bảo vệ môi trường; tổ chức thiết kế, thiết kế xây dựng dự án sau thiết kế cơ sở, thẩm tra cần có bảng tính kiểm toán độc lập, làm cơ sở đánh giá tính chính xác của các kết quả thiết kế đảm bảo tính hợp lý, an toàn chịu lực, tiết kiệm, hiệu quả kinh tế kỹ thuật. Kết cấu các hạng mục công trình, các giải pháp kỹ thuật được phép thay đổi ở các bước thiết kế sau theo hướng nâng cao chất lượng công trình và hiệu quả của dự án và phải thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định nhưng không làm thay đổi mục tiêu, tuân thủ các quy định hiện hành về đầu tư xây dựng. Ngoài ra, kết cấu chi tiết các hạng mục công trình cần đảm bảo tuân thủ Luật Sở hữu trí tuệ và quy định khác có liên quan (nếu có).

3.4.3. Tổ chức rà soát, cập nhật quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng phù hợp với giải pháp thiết kế, công nghệ thi công và nghiệm thu đảm bảo sự hài hòa,

đồng bộ trong toàn bộ các tiêu chuẩn được áp dụng cho dự án; xây dựng Chỉ dẫn kỹ thuật phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình xây dựng được phê duyệt và yêu cầu của thiết kế xây dựng.

3.4.4. Hoàn tất các thủ tục về PCCC và thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy nổ; đảm bảo an toàn giao thông, giao thông thủy theo quy định.

3.4.5. Rà soát định mức mới, định mức điều chỉnh (nếu có) và tổ chức thực hiện khoản 4 Điều 21 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng và các quy định khác có liên quan.

3.4.6. Trình thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại cơ quan chuyên môn về xây dựng trước khi phê duyệt thiết kế xây dựng theo đúng quy định tại Điều 44 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 và Điều 72 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

3.4.7. Trước khi khởi công công trình, chủ động phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện:

- Thiết lập báo hiệu hàng hải về khu vực thi công và công bố thông báo hàng hải theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 44 Nghị định số 58/2017/NĐ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Bộ luật Hàng hải Việt Nam về quản lý hoạt động hàng hải.

- Thực hiện đầy đủ thủ tục đưa phương tiện vào hoạt động và thủ tục vào, rời cảng biển theo quy định tại Nghị định số 58/2017/NĐ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 74/2023/NĐ-CP ngày 11 tháng 10 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định liên quan đến phân cấp giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực hàng hải; đáp ứng các yêu cầu về an toàn kỹ thuật, bảo vệ môi trường phương tiện thủy nội địa theo quy định.

3.5. Tổng mức đầu tư được duyệt là cơ sở để quản lý chi phí đầu tư xây dựng, hiệu quả dự án, không là cơ sở để thanh quyết toán dự án. Trong các bước triển khai tiếp theo, Chủ đầu tư tiếp tục rà soát số liệu liên quan, tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự toán và quản lý chặt chẽ chi phí theo đúng quy định.

3.6. Khẩn trương thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Sở Giao thông công chánh chịu trách nhiệm:

4.1. Về tính chính xác số liệu, cơ sở pháp lý của hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu phát sinh các khó khăn vướng mắc vượt thẩm quyền; kịp thời tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định.

4.2. Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và thực hiện các công tác tiếp theo của dự án theo quy định hiện hành.

5. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm:

5.1. Chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ rà soát các nội dung liên quan về quy hoạch, đảm bảo đồng bộ, thống nhất; công bố quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, cung cấp thông tin quy hoạch liên quan theo quy định.

5.2. Chịu trách nhiệm đối với các vấn đề liên quan đến chức năng quản lý Nhà nước chuyên ngành đối với dự án.

5.3. Hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở, quản lý đầu tư phát triển đô thị theo đúng quy định.

6. Sở Tài chính chịu trách nhiệm:

6.1. Hướng dẫn Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan các nội dung liên quan đến thuế, phí, lệ phí; các thủ tục liên quan đến công tác thanh, quyết toán dự án hoàn thành theo quy định.

6.2. Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với dự án theo quy định.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm:

7.1. Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố.

7.2. Hướng dẫn; kiểm tra, giám sát Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan trong quá trình tổ chức thực hiện dự án đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường; các công trình thủy lợi, công trình phòng chống thiên tai hiện hữu; công trình bảo vệ bờ, công trình phòng chống thiên tai hình thành trong tương lai.

7.3. Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước chuyên ngành đối với dự án theo quy định.

8. Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ chịu trách nhiệm:

8.1. Về các số liệu liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn đã thể hiện trong các văn bản gửi Chủ đầu tư thực hiện dự án.

8.2. Phối hợp với các cơ quan chuyên ngành hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện thỏa thuận đấu nối, thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, cấp, thoát nước, cây xanh, chiếu sáng công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc...) theo đúng quy hoạch được duyệt; đảm bảo kết nối hệ thống hạ tầng của dự án với hệ thống hạ tầng công cộng của khu vực nhằm đảm bảo thuận tiện, an toàn.

8.3. Phối hợp với Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị liên quan kiểm tra, thống nhất và xác nhận trên hồ sơ đo vẽ hiện trạng, bản đồ xác định ranh giao đất do Chủ đầu tư trình.

8.4. Kiểm tra ranh mốc, định vị vị trí xây dựng công trình đảm bảo việc xây dựng tuân thủ theo các mốc tọa độ quy hoạch được duyệt theo quy định.

9. Trách nhiệm của các Sở ngành, đơn vị liên quan:

9.1. Các Sở ngành, đơn vị có liên quan căn cứ chức năng nhiệm vụ của đơn vị đề hướng dẫn, kiểm tra, giám sát đảm bảo việc thực hiện dự án theo đúng các nội dung đã phê duyệt tại Quyết định này và các quy định hiện hành.

5.2. Các đơn vị quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật bị ảnh hưởng bởi dự án (nếu có) khẩn trương phối hợp với Chủ đầu tư hoàn thiện các thủ tục liên quan đến hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án theo đúng quy định, đảm bảo tiến độ dự án.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông công chánh, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy (để b/c);
- Thường trực HDDND Thành phố (để b/c);
- Thường trực Đảng ủy UBND Thành phố (để b/c);
- TTUB: CT, PCT Bùi Xuân Cường;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng Đảng ủy UBND Thành phố;
- VPUB: PCVP Lê Văn Thành;
- Phòng DA, ĐT;
- Lưu: VT, (DA-QT).

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

Bùi Xuân Cường