

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2025

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: **08** /GPXD



- Cấp cho:** Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ; Mã số doanh nghiệp: 0303506451.
- Địa chỉ: Tầng 20A, toà nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 72 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Được phép xây dựng:** hạng mục lần biển (san nền và kè) thuộc dự án Khu đô thị du lịch lần biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ.
- Theo thiết kế xây dựng do Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Xây dựng và Tư vấn Đầu tư Đông Dương lập (phần san nền) và Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây lắp CDC Việt Nam lập (phần kè).
- Chủ trì thiết kế: Vũ Thị Thanh Hoa (phần san nền) và Doãn Quốc Việt (phần kè).
- Đơn vị thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Ago (phần san nền) và Công ty TNHH Chodai & Kiso – Jiban Việt Nam (phần kè).
- Chủ trì thẩm tra: Tạ Quang Huy (phần san nền) và Nguyễn Quốc Thuận (phần kè).
- Đơn vị thẩm định: Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ – Tổ thẩm định.
- Loại, cấp công trình: công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III.
- Gồm các nội dung sau:
+ Vị trí xây dựng: tờ bản đồ số 183 xã Long Hòa và tờ bản đồ số 66 thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ. Diện tích: 28.700.033,5 m²; gồm: 15.128.833,5 m² đất bãi bồi và 13.571.200 m² khu vực biển (theo Bản đồ vị trí số 11/ĐĐ-TNMT, tỷ lệ 1/10.000 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 24 tháng 3 năm 2025 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt ngày 24 tháng 3 năm 2025).
+ Địa chỉ: xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ.
+ Cốt nền xây dựng (theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500): tối thiểu trên cốt +2,5m (hệ VN2000), Chủ đầu tư cần nghiên cứu mực nước ngập tính toán tại khu vực để xác định cốt nền phù hợp với quy định tại điểm 2.8.1 QCVN 01:2021/BXD. (xem tiếp trang sau)
- Giấy tờ về đất đai:** Quyết định số 1424/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh Quyết định giao đất và giao bổ sung đất đồng thời giao bổ sung khu vực biển cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ để đầu tư mở rộng dự án Khu đô thị du lịch lần biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ (kèm Bản đồ vị trí số 11/ĐĐ-TNMT, tỷ lệ 1/10.000 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 24 tháng 3 năm 2025 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt ngày 24 tháng 3 năm 2025).
- Giấy phép này có hiệu lực** khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn Giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;
 - Ban GD SXD: GD, PGD Khiết (để báo cáo);
 - UBND huyện Cần Giờ; Thanh tra SXD;
 - UBND xã Long Hòa, huyện Cần Giờ;
 - UBND thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ;
 - Chi cục Thuế khu vực II; P.QLCLXD, PTĐT;
 - P.KT&VLXD; P.QLN&TTBDS;
 - Lưu: VT, QLXD-NNN.
- (MHS: 023/2025/QLXD)

(bản photo)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
SỞ XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Huỳnh Thanh Khiết

- + Các nội dung khác (màu sắc công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, số tầng, chiều cao công trình...) không thuộc phạm vi Giấy phép xây dựng này (giai đoạn cấp phép xây dựng hạng mục lấn biển: san lấp và kè).
- + Tổng diện tích hạng mục lấn biển là 1.357,12 ha; bao gồm: diện tích khu vực san nền là 906,82 ha với cao độ $\geq +2,90$ m (so với cao độ Hòn Dấu) và diện tích hồ nước là 450,3 ha có độ sâu đáy hồ trung tâm từ -8,0 m đến -12 m (so với cao độ Hòn Dấu).
- + Phần kè hồ (hạng mục lấn biển): tổng chiều dài khoảng 76,67 km; Cao độ không chế $\geq +3,0$ m (so với cao độ Hòn Dấu).
- + Phần kè biển (hạng mục lấn biển): tổng chiều dài khoảng 17,85 km; Cao độ không chế $\geq +3,0$ m (so với cao độ Hòn Dấu).

I. Căn cứ pháp lý cấp Giấy phép xây dựng

- Luật Xây dựng năm 2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.
- Luật Đất đai năm 2024.
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.
- Nghị định số 102/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng.

II. Các giấy tờ pháp lý làm cơ sở cấp Giấy phép xây dựng

- Quyết định số 826/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ 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.
- 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 đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 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.
- 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 Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh 04 Phân khu A, B, C và D_E.
- Quyết định số 517/QĐ-BTNMT ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ”.
- Công văn 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.
- Công văn số 759/SGTCC-QLĐT ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Sở Giao thông công chính về việc 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 lấn biển Cần Giờ.
- Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố 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.
- Quyết định số 185/QĐ-CANGIO ngày 20 tháng 3 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ về việc thành lập Tổ Thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật hạng mục lấn biển thuộc dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ.
- Báo cáo kết quả thẩm tra số 309/BCTTr ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Ago (phần san nền) và Công ty TNHH Chodai & Kiso – Jiban Việt Nam (phần kè).
- Văn bản số 159/2025/CANGIO ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ - Tổ Thẩm định về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật hạng mục lấn biển thuộc dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ.

- Quyết định số 160/QĐ-CANGIO ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ về việc phê duyệt thiết kế kỹ thuật hạng mục lấn biển.
- Quyết định số 1424/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh Quyết định giao đất và giao bổ sung đất đồng thời giao bổ sung khu vực lấn cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ để đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ.

III. Chủ đầu tư phải thực hiện các nội dung sau đây

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư, về xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. 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.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. 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 đề nghị điều chỉnh Giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp Giấy phép xây dựng.

6. Các lưu ý:

- Thực hiện đầy đủ yêu cầu tại các văn bản thuộc Mục II nêu trên.
- Thực hiện các nội dung quy định liên quan hoạt động lấn biển tại Mục 3 Nghị định số 102/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.
- Chỉ được khởi công xây dựng công trình sau khi đáp ứng các điều kiện khởi công theo Điều 107 Luật Xây dựng 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14).
- Liên hệ và đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thông báo hàng hải theo quy định của pháp luật về hàng hải.
- Thực hiện các quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và Điều 74 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Báo cáo về biện pháp đảm bảo an toàn đến Sở Xây dựng trong trường hợp thi công xây dựng công trình có vùng nguy hiểm ảnh hưởng lớn đến an toàn cộng đồng (xác định theo điểm 2.1 QCVN 18:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn trong thi công xây dựng).
- Liên hệ Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ để được hướng dẫn xác định cao độ nền quy hoạch.
- Sử dụng vật liệu xây dựng trong công trình theo quy định tại Nghị định số 09/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý vật liệu xây dựng.
- Nghiên cứu áp dụng Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng tại Phụ lục 2 Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố.
- Lựa chọn nhà thầu có đủ năng lực để tổ chức thực hiện, có giải pháp thi công thích hợp để đảm bảo an toàn, không gây sụt lún, hư hỏng cho các công trình xung quanh; công khai nội dung Giấy phép xây dựng theo quy định; yêu cầu nhà thầu lập hệ thống quan trắc biến dạng cho công trình và công trình lân cận trong suốt quá trình thi công xây dựng để có biện pháp xử lý kịp thời khi cần thiết.
- Nếu có sự tranh chấp, khiếu nại về ranh đất, công trình, Chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật, trường hợp ranh khu đất hoặc khoảng cách đến các công trình lân cận có thay đổi, Chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy phép xây dựng cho phù hợp.

