

Số: 143.2025/QĐ-SZC-ĐT

Châu Đức, ngày 16 tháng 6 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

### Phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

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

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt QHCT 1/500 Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 19/03/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước;

Căn cứ Quyết định số 1607/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức số 1447/QĐ-UBND ngày 04/06/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 1521/QĐ-BTNMT ngày 07/6/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu đô thị Châu Đức;

Căn cứ Quyết định số 358.2024/QĐ-SZC-ĐT ngày 30/12/2024 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty về việc thành lập tổ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước;

Căn cứ Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước do Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế kiến trúc và Xây dựng DATAA lập;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra tổng mức đầu tư dự án Trung tâm thương mại – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, số 2712/BCTT-SIR ngày 27/12/2024 của Công ty TNHH Giải pháp xây dựng S.I.R;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra Thiết kế cơ sở công trình Trung tâm thương mại – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, số 03/KQTT-KGS ngày 20/02/2025 của Công ty CP Không Gian Sống;

Căn cứ Văn bản số 1559/SXD-QLHT ngày 24/3/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại thuộc dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước số 12.2025/BC-SZC-TTĐ ngày 26/3/2025 của Tổ Thẩm định;

Căn cứ Văn bản số 390/SNZ-DAKD ngày 05/06/2025 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Sonadezi về việc chấp thuận chủ trương phê duyệt Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước;

Căn cứ Biên bản tổng hợp phiếu lấy ý kiến Hội đồng Quản trị số 22.2025/BB-SZC-HĐQT ngày 16/6/2025 về việc phê duyệt Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước;

Theo đề nghị của Ban Tổng Giám đốc Công ty tại Tờ trình số 66/1.2025/TTr-SZC-ĐT ngày 25/03/2025 về việc phê duyệt Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

2. Địa điểm xây dựng: Khu đất C1 thuộc Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Người quyết định đầu tư: Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

5. 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:

- Tổ chức tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Kiến trúc và Xây dựng DATAA.

- Tổ chức lập khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần tư vấn Nam Khang.

6. Loại, nhóm dự án; loại, cấp công trình chính; thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính:

- Loại, nhóm dự án: Dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng - Nhóm C

- Loại, cấp công trình chính: Công trình dân dụng (công trình thương mại), cấp III.

- Thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế: 50 năm.

7. Mục tiêu dự án:

- Hoàn thiện hạ tầng xã hội Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước theo quy hoạch và chủ trương đầu tư dự án đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt.

- Xây dựng công trình Trung tâm Thương mại – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước hoạt động như một Trung tâm Thương mại đa năng bao gồm các cửa hàng mua sắm, ăn uống, khu mua sắm tự chọn, siêu thị, khu vui chơi, giải trí, TDTT... phục vụ nhu cầu mua sắm, giải trí cho người dân trong Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước và các vùng lân cận.

## 8. Quy mô đầu tư xây dựng:

### Các chỉ tiêu kỹ thuật chính:

+ Diện tích khu đất	: 22.592,0 m <sup>2</sup>
+ Diện tích xây dựng	: 9.019,0 m <sup>2</sup> (39,9%)
+ Diện tích đất giao thông, sân bãi	: 8.005,0 m <sup>2</sup> (35,4%)
+ Diện tích đất cây xanh	: 5.568,0 m <sup>2</sup> (24,7%)
+ Diện tích sàn xây dựng	: 9.019,0 m <sup>2</sup>
+ Tầng cao	: 01 tầng
+ Mật độ xây dựng	: 39,9%
+ Hệ số sử dụng đất	: 0,39 lần
+ Chiều cao công trình	: 9,0 m

Dự án bao gồm 06 khối công trình chính (06 khối nhà thương mại được thiết kế theo dạng module) và hành lang kết nối các khối công trình chính cùng các công trình phụ trợ như Nhà để xe; Nhà phụ trợ – Bể nước ngầm; Sân đường và Bãi xe ngoài trời.

#### a. Khối nhà chính (bao gồm 06 khối nhà thương mại và hành lang kết nối)

- Số tầng: 01 tầng;
- Diện tích xây dựng: 7.888,0 m<sup>2</sup>,
- Diện tích sàn xây dựng: 7.888,0 m<sup>2</sup>
- Chiều cao công trình: 9,0 m
- Kết cấu: Móng đơn trên nền tự nhiên; Cột dầm sàn BTCT toàn khối; Mái lợp tole trên khung kèo thép.

#### b. Khối phụ trợ

- Số tầng: 01 tầng;
- Diện tích xây dựng: 112,5 m<sup>2</sup>, trong đó bao gồm: Nhà gom rác; Phòng bom; Phòng điều khiển PCCC; Phòng điện; Phòng điện nhẹ; Phòng máy phát điện.
- Diện tích sàn xây dựng: 112,5 m<sup>2</sup>
- Chiều cao công trình: 5,7 m
- Kết cấu: Móng đơn trên nền tự nhiên; Cột dầm: BTCT toàn khối; Mái BTCT.

#### c. Nhà để xe

- Số tầng: 01 tầng;
- Diện tích xây dựng: 1.018,5 m<sup>2</sup>, trong đó bao gồm 04 khối nhà xe.
- Diện tích sàn xây dựng: 1.018,5 m<sup>2</sup>.
- Chiều cao công trình: 4,41 m
- Kết cấu: Móng đơn trên nền tự nhiên; Cột dầm: kết cấu thép; Mái tole.

## 9. Bản vẽ thiết kế cơ sở được đóng dấu xác nhận kèm theo Quyết định này.

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

### a. Số bước thiết kế: Thiết kế 02 bước.

### b. Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu:

- TCVN 4319 – 2012: Nhà và công trình công cộng – Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
- TCVN 2737:2023 – Tải trọng và tác động – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5574:2018 – Kết cấu bê tông cốt thép – Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 5575:2012 – Kết cấu thép – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9386:2012 – Thiết kế công trình chịu động đất;
- TCVN 9362:2012 – Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;
- TCVN 9379:2012 – Kết cấu xây dựng và nền – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXD 16:1986 – Tiêu chuẩn chiếu sáng nhân tạo công trình dân dụng;
- TCVN 9206:2012 – Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9207:2012 – Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 13606:2023 – Cấp nước, mạng lưới đường ống và công trình;
- TCVN 4513:1988 – Cấp nước bên trong công trình – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 7957:2023 – Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4474: 1987 – Thoát nước bên trong công trình – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 2622:1995 – Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình – Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 5738:2021 – Hệ thống báo cháy – Yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 13456:2022 – Phòng cháy chữa cháy – Phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn – Yêu cầu thiết kế, lắp đặt;
- TCVN 3890:2023 – Phòng cháy chữa cháy – Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình – Trang bị, bố trí;

Và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành khác có liên quan.

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

Tổng mức đầu tư xây dựng (bao gồm VAT): **98.909.122.588** đồng.

(*Bằng chữ: Chín mươi tám tỷ, chín trăm lẻ chín triệu, một trăm hai mươi hai ngàn, năm trăm tám mươi tám đồng*)

Trong đó:

STT	KHOẢN MỤC	GIÁ TRỊ CÓ VAT (đồng)
<b>I</b>	<b>CHI PHÍ XÂY DỰNG &amp; THIẾT BỊ</b>	<b>75.573.301.570</b>
1	Module 1	7.277.126.485
2	Module 2	6.758.736.188
3	Module 3 & 4	14.417.667.502
4	Module 5 & 6	13.182.224.732
5	Hành lang kết nối	12.593.036.975
6	Khối nhà phụ trợ	2.757.030.128
7	Khu nhà xe có mái che	1.773.164.853
8	Sân đường, hạ tầng	16.814.314.708
	- Sân đường, hạ tầng phục vụ Module 1	2.631.771.241
	- Sân đường, hạ tầng phục vụ Module 2	1.910.332.503

STT	KHOẢN MỤC	GIÁ TRỊ CÓ VAT (đồng)
	- Sân đường, hạ tầng phục vụ Module 3 & 4	10.029.657.133
	- Sân đường, hạ tầng còn lại	2.242.553.831
<b>II</b>	<b>CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN</b>	<b>1.315.282.001</b>
<b>III</b>	<b>CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG</b>	<b>4.732.595.607</b>
<b>IV</b>	<b>CHI PHÍ KHÁC</b>	<b>880.141.997</b>
<b>V</b>	<b>CHI PHÍ DỰ PHÒNG</b>	<b>16.407.801.413</b>
1	Chi phí dự phòng phát sinh khối lượng	8.250.132.117
2	Chi phí dự phòng do trượt giá	8.157.669.296
<b>VI</b>	<b>TỔNG MỨC ĐẦU TƯ</b>	<b>98.909.122.588</b>

12. Tiến độ thực hiện dự án; thời hạn hoạt động của dự án:

a. Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2025

- Giai đoạn 1: Năm 2025 - Thiết kế bản vẽ thi công và triển khai đầu tư xây dựng Module 1, khu nhà phụ trợ và sân đường, hạ tầng phục vụ Module 1;

- Các giai đoạn còn lại: Tùy thuộc vào tiến độ bàn giao đất thực tế và tình hình kinh doanh, khai thác sản phẩm dự án.

b. Thời hạn hoạt động của của dự án: Đến hết ngày 11/01/2059 (50 năm, kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 12/01/2009; theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án Khu đô thị Châu Đức, mã số dự án 6182082718 chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 04/04/2025).

13. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu, vốn hợp tác đầu tư, vốn vay từ các tổ chức tín dụng và các nguồn vốn hợp pháp khác.

14. Hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng: Chủ đầu tư tự quản lý dự án.

15. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Thực hiện theo dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước (Dự án được duyệt theo Quyết định số 449/QĐ-SZC-BQLKĐT ngày 10/8/2020).

16. Về hình thức đầu tư:

- **Module 1, khối nhà phụ trợ và sân đường, hạ tầng phục vụ Module 1:**

+ Tổng chi phí đầu tư: Khoảng **16.334.396.634 đồng** (Bao gồm chi phí chuẩn bị đầu tư xây dựng; Chi phí đầu tư xây dựng Module 1, khối nhà phụ trợ và phần sân đường, hạ tầng phục vụ cho Module 1; Các chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng có liên quan)

+ Hình thức đầu tư: Công ty CP Sonadezi Châu Đức trực tiếp đầu tư để đảm bảo tiến độ đầu tư xây dựng, hoàn thiện hạ tầng xã hội dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước theo quy hoạch và chủ trương đầu tư được duyệt.

- **Các Module còn lại, khu hành lang kết nối, bãi xe ngoài trời và sân đường, hạ tầng còn lại:**

+ Tổng chi phí đầu tư: Khoảng **82.574.725.954 đồng**

+ Hình thức đầu tư: Công ty CP Sonadezi Châu Đức đầu tư và mời gọi đối tác có năng lực hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp.

**Điều 2.** Ban Tổng Giám đốc Công ty, Ban Đô thị và các Phòng, Ban, bộ phận liên quan chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện theo quy định hiện hành.

**Điều 3.** Các Ông (Bà) tại Điều 2 và các Phòng, Ban, bộ phận liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận: *pr*

- Như Điều 3;

- Lưu: VT, ĐT. *h*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ *reah*  
**CHỦ TỊCH**



**Đinh Ngọc Thuận**



*M*