

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-QLHĐ&VLXD

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo
nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu
nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp,
phường Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp, phường Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai kèm theo Tờ trình số 05/2026/TH-ĐT1 ngày 04/05/2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp theo Phiếu tiếp nhận hồ sơ số H19.14-260505-170026 ngày 06/05/2026, hẹn trả kết quả ngày 10/06/2026 của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả - Sở Xây dựng.

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, Luật số 62/2020/QH14 và Luật số 135/2025/QH15.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024.

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29/11/2024.

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020.

Căn cứ Luật số 146/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số Điều của 15 Luật trong lĩnh vực Nông nghiệp và Môi trường.

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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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.

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 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.

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi,

bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Nghị quyết số 66.19/2026/NQ-CP ngày 18/5/2026 của Chính phủ về cắt giảm, phân quyền, đơn giản hóa thủ tục hành chính và cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 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 02/2025/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2021/TT-BXD 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 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình trên như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN.

1. Tên dự án: Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp.
2. Mã số thông tin dự án: 7526114787700.
3. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án:
 - Nhóm dự án: Dự án nhóm A.
 - Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.
 - Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: 50 năm.
4. Người quyết định đầu tư: Ông Tạ Ngọc Thành - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp.
5. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ:
 - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp.
 - Đại diện: Ông Tạ Ngọc Thành - Chức vụ: Tổng Giám đốc.
 - Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà Nguyễn Kim, số 253, đường Phạm Văn Thuận, khu phố 17, phường Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai.
6. Địa điểm xây dựng: phường Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai.
7. Giá trị tổng mức đầu tư dự kiến (theo Tờ trình số 05/2026/TH-ĐT1 ngày 04/05/2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp): 4.389.999.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn nghìn ba trăm tám mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu đồng*).
8. Nguồn vốn đầu tư: vốn khác (vốn của chủ sở hữu, vốn vay và huy động khác).
9. Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2026 đến năm 2030.
10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: theo Quyết định số 04/2026/TH-ĐT1 ngày 27/4/2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp kèm Tờ trình số 05/2026/TH-ĐT1 ngày 04/05/2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp.
11. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng

Bcons.

12. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty TNHH Công nghệ Sản xuất và Thương mại Quang Huy.

13. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Xây dựng Nền Tảng Vàng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Văn bản pháp lý.

1.1. Pháp lý về đầu tư.

- Quyết định số 3154/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4151178827 cấp lần đầu ngày ngày 14/5/2026 của Sở Tài chính thành phố Đồng Nai.

1.2. Pháp lý về quy hoạch.

** Quy hoạch chi tiết.*

- Quyết định 803/QĐ-UBND ngày 27/10/2025 của UBND phường Tam Hiệp về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 71 tờ bản đồ địa chính số 86, phường Tam Hiệp (tờ BĐDC số 54, phường Tân Mai cũ), tỉnh Đồng Nai.

** Quy hoạch phân khu.*

- Quyết định số 1106/QĐ-UBND ngày 10/5/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Tân Tiến, nay là phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 1758/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Tân Tiến, nay là phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

** Quy hoạch chung.*

- Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

1.3. Pháp lý về đất đai.

- Quyết định số 3314/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 71 tờ bản đồ địa chính số 86 phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 782/QĐ-UBND ngày 02/03/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai.

- Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/4/2026 đối với các thửa

đất thuộc tờ bản đồ số 86, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai (gồm 13 Giấy chứng nhận số AA07677892, AA07677890, AA07677889, AA07677888, AA07677887, AA07677886, AA07677885, AA07677884, AA07677883, AA07677882, AA07677891, AA07677881 và AA07677893)

1.4. Pháp lý về đấu nối.

- Văn bản số 1036/CN-BQLDA ngày 22/10/2025 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai về việc thống nhất nguồn cấp nước cho Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp.

- Văn bản số 5183/PCĐN-KHVT ngày 23/10/2025 của Công ty Điện Lực Đồng Nai về việc thống nhất về vị trí và phương án kỹ thuật tại vị trí đấu nối đối với dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp.

1.5. Pháp lý khác.

- Quyết định số 04/2026/TH-ĐT1 ngày 27 tháng 04 năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp về việc chấp thuận tiêu chuẩn áp dụng cho dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Phường Tam Hiệp.

- Văn bản số 503/TC-QC ngày 26/8/2025 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Văn bản số 216/PC07-PC ngày 19/5/2026 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an thành phố Đồng Nai về việc ý kiến góp ý đối với hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp.

- Văn bản số 568/SCT-QLNL ngày 19/5/2026 của Sở Công Thương về việc ý kiến góp ý chuyên ngành hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp.

- Văn bản số 1157/STC-KTN ngày 22/5/2026 của Sở Tài chính về việc ý kiến góp ý đối với hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp.

- Văn bản số 3910/UBND-VP ngày 25/5/2026 của UBND phường Tam Hiệp về việc góp ý đối với hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp.

2. Hồ sơ, tài liệu khảo sát, thiết kế.

- Hồ sơ khảo sát xây dựng thực hiện năm 2026.

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng lập năm 2026.

- Thiết kế cơ sở bao gồm bản vẽ và thuyết minh lập năm 2026.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu.

3.1. Năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức.

Tổ chức	Tên tổ chức	Số CCNLHĐ	Thời hạn
Thiết kế	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bcons	BXD-00031230	30/3/2030
Khảo sát	Công ty TNHH Công nghệ Sản xuất và Thương mại Quang Huy	BXD-00018663	10/12/2028

Thẩm tra	Công ty Cổ phần Xây dựng Nền Tảng Vàng	BXD-00002915	23/06/2032
----------	--	--------------	------------

3.2. Năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân.

Bộ môn	Tên cá nhân	Số CCHN	Thời hạn
Thiết kế			
Chủ nhiệm	Nguyễn Bá Đạt	DON-00189991	07/09/2035
Kiến trúc	Thới Văn Đạt	BRV-00000055	21/01/2035
Kết cấu	Võ Quang Hiến	DON-00111697	07/09/2035
Điện	Võ Thành Thuận	BXD-00099047	17/09/2029
Nước	Trương Quốc Duy	DON-00165878	15/10/2035
Khảo sát			
Địa chất	Hoàng Trọng Quang	BXD-00020275	10/03/2028
Thẩm tra			
Chủ nhiệm	Trương Quang Kỳ	BXD-00075591	04/05/2027
Kiến trúc	Cao Quang Tổng	HCM-00003431	22/11/2034
Kết cấu	Trương Quang Kỳ	BXD-00075591	04/05/2027
Điện	Lê Minh Văn	BXD-00087460	06/05/2027
Nước	Huỳnh Minh Trúc	BXD-00026448	08/07/2027
PCCC	Lê Minh Văn	0632/2022/PCCC	

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Tổng mặt bằng.

Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp dự kiến được đầu tư xây dựng tại phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai, trên khu đất thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ địa chính số 86, theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 27/10/2025. Tổng diện tích khu đất là 27.455,70 m²; diện tích phù hợp quy hoạch là 26.696,41 m²; diện tích đất ngoài giao thông đối ngoại là 759,29 m².

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất phù hợp quy hoạch	26.696,41	100,00
1	Đất xây dựng công trình	10.157,20	38,10
2	Đất cây xanh	7.730,11	28,96
3	Đất giao thông - sân bãi - HTKT	8.809,10	33,00
II	Đất ngoài giao thông đối ngoại	759,29	
	Tổng diện tích khu đất	27.455,70	

2. Quy mô, giải pháp thiết kế các công trình.

Công trình gồm 02 tòa nhà độc lập, 22 tầng nổi, 02 tầng hầm và tầng tum kỹ thuật. Chiều cao công trình theo thiết kế cơ sở là 77,05 m. Tổng diện tích sàn xây dựng, bao gồm 02 tầng hầm và tầng tum, là 242.399,4 m² theo bảng chỉ tiêu thiết kế cơ sở trong hồ sơ; số căn hộ là 2.820 căn, quy mô dân số 3.990 người.

2.1. Tầng hầm.

Công trình có 02 tầng hầm, tổng diện tích sàn tầng hầm 40.012,0 m². Tầng hầm bố trí chức năng đỗ xe và các không gian kỹ thuật phục vụ vận hành công trình, bao gồm khu vực bể nước, bơm cấp nước, bơm phòng cháy chữa cháy và các hạng mục kỹ thuật khác.

2.2. Khối đế.

- Tầng 1: Diện tích sàn xây dựng **10.171,74 m²**; bố trí sảnh đón, diện tích thương mại dịch vụ; nhà trẻ diện tích 395,60 m² và các phòng trực PCCC, các phòng kỹ thuật.

- Tầng 2: Diện tích sàn xây dựng **10.171,74 m²**; bố trí sảnh thang, hành lang, diện tích thương mại dịch vụ; nhà trẻ diện tích 2.075,35 m²; phòng sinh hoạt cộng đồng diện tích 2.257,62 m² và các phòng kỹ thuật.

2.3. Khối tháp.

- Tầng 3 đến tầng 22: Diện tích sàn xây dựng mỗi tầng **9.608,63 m²**, bố trí tổng số 2.820 căn hộ ở (141 căn/tầng, các căn hộ có diện tích sử dụng từ 33,30 m²/căn đến 81,40 m²/căn), sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

2.4. Tầng tum kỹ thuật.

- Tầng tum: Bố trí các phòng kỹ thuật, phòng máy thang có tổng diện tích **918,68 m²** (Chiếm 9,56% diện tích sàn tầng điển hình).

2.5. Giải pháp kết cấu.

- Giải pháp kết cấu chính sử dụng hệ khung - vách bê tông cốt thép chịu lực. Phần móng sử dụng móng bê tông cốt thép kết hợp cọc khoan nhồi hoặc cọc ép D600, D800. Dầm, sàn, cầu thang, vách hầm và mái sử dụng bê tông cốt thép. Kết cấu phân đế và phân tháp được tổ chức phù hợp với quy mô công trình cao tầng có tầng hầm.

- Giải pháp vật liệu hoàn thiện gồm kết cấu bê tông cốt thép chịu lực; tường xây gạch, mastic, sơn nước hoàn thiện; sàn lát gạch Ceramic, đá Granite tự nhiên hoặc lát gỗ công nghiệp; cửa, vách kính sử dụng khung nhôm kết hợp kính an toàn; trần sử dụng tấm thạch cao khung chìm hoặc khung nổi theo từng khu vực chức năng.

2.6. Hệ thống kỹ thuật.

- Hệ thống cấp điện lấy nguồn từ lưới điện khu vực, qua trạm điện hạ thế, tủ điện tổng và các tủ phân phối đến các khu chức năng; có máy phát điện dự phòng phục vụ các phụ tải thiết yếu.

- Hệ thống chiếu sáng gồm chiếu sáng trong nhà, chiếu sáng khu vực công cộng, chiếu sáng nội khu và chiếu sáng cảnh quan theo hồ sơ thiết kế.

- Hệ thống cấp nước được đầu nối từ mạng lưới cấp nước đô thị, qua đồng hồ tổng và hệ thống bể chứa, máy bơm để cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy.

- Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải được thiết kế riêng biệt; nước thải sinh hoạt được thu gom, xử lý theo quy định trước khi xả ra hệ thống thoát nước khu vực.

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy bao gồm các nội dung thiết kế cơ sở: về khoảng cách an toàn PCCC, đường và bãi đỗ phục vụ chữa cháy, lối thoát nạn, ngăn cháy, chống cháy lan, chống khói, hệ thống báo cháy, chữa cháy và các trang thiết bị PCCC theo hồ sơ thiết kế cơ sở và bảng đối chiếu PCCC kèm theo.

3. Công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật.

Công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật gồm đường nội bộ, sân bãi, cây xanh, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc và các hạng mục kỹ thuật ngoài nhà. Diện tích cây xanh là 7.730,11 m²; diện tích giao thông, sân bãi và hạ tầng

kỹ thuật là 8.809,10 m²; tổng diện tích đậu xe theo hồ sơ thiết kế cơ sở là 32.987,6 m², bố trí chủ yếu tại 02 tầng hầm.

IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH.

1. Phạm vi thẩm định.

Phạm vi thẩm định được thực hiện đối với các nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14, trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định; không xem xét, đánh giá các nội dung khác ngoài phạm vi thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng.

2. Cơ sở thẩm định.

- Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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, Sở Xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung thẩm định có liên quan đến lĩnh vực xây dựng theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác thẩm định hoặc giải quyết trước đó.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14;

- Đơn vị trình thẩm định và người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

3. Nguyên tắc thẩm định.

- Nguyên tắc thẩm định quy định tại Điều 6 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ thực hiện thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ; kết quả thẩm định không thay thế trách nhiệm thẩm định, phê duyệt của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư và các chủ thể có liên quan theo quy định pháp luật.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH.

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng.

1.1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở.

- Chủ đầu tư đã tổ chức lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 52 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14; nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng cơ bản phù hợp với Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 và các Điều 14, 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

- Thiết kế cơ sở có các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 54 Luật Xây dựng

năm 2014 và Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP; thể hiện giải pháp thiết kế, các thông số kỹ thuật chủ yếu, làm cơ sở để triển khai bước thiết kế tiếp theo.

- Tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 01/BCTT-TH của Công ty Cổ phần Xây dựng Nền Tảng Vàng nhận xét đánh giá hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đủ điều kiện thực hiện công tác thẩm tra; hồ sơ thiết kế phần kiến trúc, kết cấu, cơ điện, cấp thoát nước cơ bản thể hiện các nội dung theo yêu cầu.

1.2. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng.

- Các đơn vị tư vấn thiết kế, khảo sát, thẩm tra nêu tại Mục II.3.1 có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng theo hồ sơ cung cấp; Chủ đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, cập nhật chứng chỉ còn hiệu lực trước khi phê duyệt dự án.

- Các cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì các bộ môn tham gia thiết kế, khảo sát, thẩm tra tại Mục II.3.2 có chứng chỉ hành nghề theo hồ sơ cung cấp; đối với các chứng chỉ có thời hạn trước thời điểm thẩm định hoặc chưa thể hiện rõ thời hạn còn hiệu lực, Chủ đầu tư phải rà soát, cập nhật theo quy định trước khi phê duyệt và triển khai bước tiếp theo.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án.

2.1. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

Vị trí xây dựng và phương án thiết kế cơ sở có chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân phường Tam Hiệp về việc Phê duyệt phê duyệt tại Quyết định 803/QĐ-UBND ngày 27/10/2025. Cụ thể theo 2 bảng chỉ tiêu sau:

- Về chỉ tiêu sử dụng đất.

Nội dung	Theo QHCT	Theo TKCS	Đánh giá
Diện tích đất chung cư thương mại	26.696,41 m ²	26.696,41 m ²	<i>Phù hợp</i>
Chức năng ô đất	Đất ở	Đất ở	<i>Phù hợp</i>

- Về chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật.

Nội dung	Theo QHCT	Theo TKCS	Đánh giá
Mật độ xây dựng khối đế	38,10 %	38,05 %	<i>Phù hợp</i>
Mật độ xây dựng khối tháp	≤ 36 %	35.99 %	<i>Phù hợp</i>
Số tầng	22 tầng	22 tầng	<i>Phù hợp</i>
Chiều cao	80,0m	77,05m	<i>Phù hợp</i>
Số tầng hầm tối đa	≤ 2 tầng	2 tầng	<i>Phù hợp</i>
Số dân	3.990 người	3.990 người	<i>Phù hợp</i>
Số căn	2.820 căn	2.820 căn	<i>Phù hợp</i>
Khoảng lùi xây dựng	6m	6m	<i>Phù hợp</i>

2.2 Về sự phù hợp của chức năng sử dụng đất của dự án theo quy hoạch chung xây dựng.

Chức năng sử dụng đất của dự án phù hợp với điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 3479/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2.3. Sự phù hợp thiết kế cơ sở với quy hoạch phân khu.

Thiết kế cơ sở phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được phê duyệt tại Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 23/6/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận; chương trình, kế hoạch thực hiện và các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có).

- Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp phù hợp với chủ trương đầu tư đã được chấp thuận tại các Quyết định số 3154/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4151178827 cấp lần đầu ngày ngày 14/5/2026 của Sở Tài chính thành phố Đồng Nai.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp thể hiện đảm bảo kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực thể hiện qua các Văn bản sau:

- Văn bản số 1036/CN-BQLDA ngày 22/10/2025 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai về việc thống nhất nguồn cấp nước cho Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp.

- Văn bản số 5183/PCĐN-KHVT ngày 23/10/2025 của Công ty Điện Lực Đồng Nai về việc thống nhất về vị trí và phương án kỹ thuật tại vị trí đấu nối đối với dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp.

- Văn bản số 503/TC-QC ngày 26/8/2025 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường.

5.1. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về đảm bảo an toàn xây dựng.

- Giải pháp thiết kế cơ sở của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được tư vấn thiết kế đề xuất, Chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định. Theo đó, nội dung tính toán kết cấu công trình và nền móng đã thể hiện danh mục quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, phù hợp với loại, cấp công trình áp dụng trong việc tính toán. Tư vấn thiết kế đã phân tích tải trọng và tác động để đưa ra lựa chọn giải pháp thiết kế đảm bảo an toàn. Tư vấn thiết kế đã thể hiện bảng tổng hợp kết quả tính toán các tiêu chí đánh giá về an toàn tổng thể hệ kết cấu công trình gồm: ổn định, chuyển vị, biến dạng giới hạn của nền móng và một số tiêu chí khác liên quan đến an toàn kết cấu công trình.

- Giai đoạn thiết kế sau thiết kế cơ sở, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức lập, thẩm tra, thẩm định về sự phù hợp của thiết kế với quy định tại Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 83 Luật Xây dựng năm 2014 được bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020 và Điều 46 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 trên cơ sở có đầy đủ số liệu khảo sát địa chất và thiết kế chi tiết theo quy định để đánh giá về điều kiện an toàn xây

dựng của công trình.

5.2. Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ (theo khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP).

- Hồ sơ phục vụ thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy: Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bcons lập và được Công ty Cổ phần Xây dựng Nền tảng Vàng thẩm tra bao gồm thuyết minh và bản vẽ phòng cháy và chữa cháy có thể hiện các nội dung theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định 105/2025/NĐ-CP.

- Tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 01/BCTT-TH của Công ty Cổ phần Xây dựng Nền tảng Vàng, theo đó nhận xét giải pháp thiết kế phòng cháy chữa cháy (bao gồm khoảng cách phòng cháy, chữa cháy; đường bộ, bãi đỗ, khoảng trống phục vụ hoạt động phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ; giải pháp thoát nạn; dự kiến bậc chịu lửa, giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan; giải pháp chống khi) là đảm bảo.

- Sở Xây dựng đã kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ thiết kế cơ sở về thực hiện thiết kế phòng cháy chữa cháy; kiểm tra việc đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật về phòng cháy chữa cháy do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, tư vấn thẩm tra đánh giá về đảm bảo an toàn phòng cháy và chữa cháy:

- + Danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng.
- + Loại, cấp công trình sử dụng trong việc tính toán.
- + Bảng tổng hợp kết quả tính toán các tiêu chí đánh giá về an toàn phòng cháy và chữa cháy theo quy định tại các điểm a, b, và điểm c khoản 1 Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.
- + Phương án dự kiến bậc chịu lửa; phương án đề xuất giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan; phương án đề xuất thoát khỏi cho nhà, gian phòng và hệ thống cung cấp không khí bảo vệ chống khói.
- + Bản vẽ thiết kế cơ sở về phòng cháy chữa cháy theo khoản 3 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ.

- Trong giai đoạn triển khai sau thiết kế cơ sở, Chủ đầu tư thực hiện tiếp tục theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bcons lập, Báo cáo kết quả thẩm tra số 01/BCTT-TH của Công ty Cổ phần Xây dựng Nền tảng Vàng và lập thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở về phòng cháy chữa cháy theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP. Đồng thời, liên hệ Công an Phòng cháy chữa cháy tỉnh Đồng Nai để được thẩm định thiết kế về phòng cháy, chữa cháy theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 17 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024. Trường hợp thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở khác với thiết kế cơ sở đã được phê duyệt, đề nghị Chủ đầu tư trình Sở Xây dựng điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

5.3. Việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường.

- Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Mục VI Phụ lục IX kèm theo Nghị quyết số 66.19/2026/NQ-CP ngày 18/5/2026 của Chính phủ về cắt giảm, phân quyền, đơn giản hóa thủ tục hành chính và cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường thì “Dự án đầu tư không thuộc đối tượng

phải thực hiện đánh giá tác động môi trường, đồng thời không phải cấp giấy phép môi trường phải đăng ký môi trường trước khi triển khai thi công xây dựng dự án, trừ trường hợp dự án đầu tư không phải đăng ký môi trường theo quy định tại Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường”.

- Đề nghị chủ đầu tư rà soát nghiên cứu thực hiện thủ tục đăng ký môi trường tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định trước khi triển khai thi công xây dựng dự án.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật.

- Giải pháp thiết kế cơ sở tại hồ sơ trình thẩm định cơ bản tuân thủ với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia; việc áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 62/2020/QH14, việc áp dụng tiêu chuẩn nước ngoài phải tuân thủ quy định tại Điều 10 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng cho dự án. Tuy nhiên, khi xem xét chấp thuận danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng cho dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, cập nhật phiên bản mới (nếu có) tuân thủ quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

7. Nội dung khác.

7.1. Về thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

- Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 44 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại điểm k khoản 1 Điều 28 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP, cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ thực hiện thẩm định đối với dự án sử dụng vốn khác có công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng được xây dựng tại khu vực chưa có quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn.

- Công trình trình thẩm định được xây dựng tại khu vực đã có quy hoạch đô thị. Do đó, không thuộc đối tượng phải thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại cơ quan chuyên môn về xây dựng.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tự tổ chức thẩm định và phê duyệt hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định.

7.2. Về Giấy phép xây dựng.

- Căn cứ điểm e khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, các công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng thuộc trường hợp được miễn Giấy phép xây dựng.

- Do đó, các công trình đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản này thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng sau khi được chủ đầu tư tổ chức thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo đúng trình tự thực hiện đầu tư xây dựng.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.

1. Kết luận.

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp đủ điều kiện để phê duyệt sau khi chủ đầu tư tổ chức thẩm định các nội dung đảm bảo đáp ứng yêu cầu về đầu tư, kinh doanh và quy định của pháp luật có liên quan.

- Chủ đầu tư chỉ được phép sử dụng đất xây dựng công trình và triển khai dự án khi đã hoàn thành các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng và các thủ tục khác có liên quan; chấp hành các quy định của cơ quan quản lý nhà nước về chất lượng công trình, bảo vệ môi trường, an toàn phòng, chống cháy, nổ theo quy định.

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn hoàn toàn chịu trách nhiệm về những nội dung công việc do mình thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp có sự khác nhau giữa thuyết minh, bản vẽ và thông báo kết quả thẩm định thì chủ đầu tư phải thông báo cho Sở Xây dựng để xem xét, có ý kiến hoặc điều chỉnh kết quả thẩm định (nếu cần).

2. Kiến nghị.

Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo của dự án, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung sau:

- Thực hiện theo các văn bản của các cơ quan có thẩm quyền có liên quan đến dự án; tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Chủ đầu tư, nhà thầu lập dự án, nhà thầu khảo sát, thiết kế và thẩm tra chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các số liệu sử dụng trong hồ sơ dự án.

- Chỉ được khởi công xây dựng công trình khi bảo đảm đủ điều kiện khởi công theo quy định tại Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

- Chủ đầu tư nghiên cứu sử dụng vật liệu phù hợp, đáp ứng yêu cầu QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả. Nghiên cứu sử dụng vật liệu xây không nung theo Chương trình phát triển vật liệu xây không nung tại Việt Nam đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23/12/2021. Trong đó lưu ý: phải sử dụng tối thiểu 80% vật liệu xây không nung so với tổng lượng vật liệu xây, trong đó ưu tiên sử dụng cấu kiện nhẹ, kích thước lớn.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình điều chỉnh đã được phê duyệt đến UBND phường Tam Hiệp trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất là 03 ngày làm việc để quản lý trật tự xây dựng theo quy định tại Quyết định số 1344/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực quy hoạch và hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (sau sáp nhập).

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh đã đóng dấu thẩm định, danh mục văn bản pháp lý tại Mục II.1 gửi về Sở Xây dựng để lưu trữ theo quy định.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng phường Tam Hiệp của

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tam Hiệp. Đề nghị chủ đầu tư căn cứ để triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC TP. Đồng Nai;
- UBND phường Tam Hiệp;
- Ban Giám đốc;
- Phòng QLNTTBĐS, QLCLXD;
- Lưu. VT, QLHĐ&VLXD (Trung).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương