



Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: /GPXD

1. Cấp cho: CÔNG TY TNHH PARAGON ĐẠI PHƯỚC.

- Mã số doanh nghiệp: 0315398472.

- Địa chỉ: TA1-TH04-2, Dự án Đồng Nai Waterfront, ấp An Xuân, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Được phép xây dựng các công trình thuộc dự án: Khu biệt thự Đại Phước Paragon tại Cù lao Ông Cò, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai - đợt 1.

- Gồm các công trình: Giao thông và hạ tầng kỹ thuật kèm theo thuộc phạm vi Khu B và Khu C có diện tích khoảng 19,30 ha trong phạm vi khoảng 45,4757ha (theo trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 7577/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 11/7/2022) một phần phân khu 8 - giai đoạn 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước.

- Theo thiết kế: Bản vẽ thiết kế kỹ thuật do Công ty TNHH Paragon Đại Phước phê duyệt tại Quyết định số 30/2025/CV-PRG ngày 24/6/2025.

- Đơn vị thiết kế: Công ty TNHH Aurecon Việt Nam: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001978 do Cục Quản lý hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 30/12/2022, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 29/11/2031.

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Chủ nhiệm	Trịnh Phương Cát Vũ	BXD-00098389	06/10/2025
Giao thông	Nguyễn Duy Phương	BXD-00106799	21/10/2025
Nước	Nguyễn Thùy Giang	BXD-00027354	20/02/2029
Điện	Phùng Văn Thiều	HNT-00004797	20/10/2027

- Đơn vị thẩm định: Công trình không thuộc đối tượng do cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 83a Luật xây dựng 2014 đã được bổ sung tại khoản 26 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

- Đơn vị thẩm tra: Công ty TNHH Đầu tư VTCO, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002356 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 03/06/2022, năng lực thẩm tra công trình hạ tầng kỹ thuật, hạng I, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 03/06/2032.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế:

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Chủ nhiệm, giao thông	Mai Tuấn Anh	BXD-00000293	04/05/2027
Điện	Nguyễn Thị Bích Phượng	BXD-00000301	04/05/2027
Nước	Lê Bá Công	BXD-00060433	20/02/2029
	Phan Hữu Diễn	CTN-00000296	09/08/2027

- Gồm các nội dung sau đây:

▫ Vị trí xây dựng: Thuộc phạm vi khu B và khu C có diện tích khoảng 19,30 ha trong phạm vi khoảng 45,4757ha (theo trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 7577/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 11/7/2022), thuộc một phần phân khu 8 - giai đoạn 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước. Ranh mốc, tọa độ khu đất thực hiện theo Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 7577/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 11/7/2022.

▫ Chỉ giới xây dựng, chỉ giới quy hoạch: theo bản vẽ thiết kế được duyệt kèm theo.

Các công trình được phép xây dựng gồm:

Công trình giao thông:

- Loại công trình: Giao thông, cấp I, II, III, IV.

- Mô đun đàn hồi yêu cầu: $E_{yc} \geq 155 \text{Mpa}$ (áp dụng cho đường RD6, RD20, RD31), $E_{yc} \geq 120 \text{Mpa}$ (áp dụng cho đường RD3, RD4, RD21, RD23, RD24, RD25, RD26, RD27, RD28, RD29, RD39), độ dốc dọc tối thiểu 0,3%, độ dốc ngang đường 2%. Thông số kỹ thuật tuyến như sau:

Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)						
		Đường	Lòng đường	Phân cách	Vĩa hè			Mái dốc
RD6	1026,943	30	15	3	6,0	-	6,0	2 mái
RD20	118,859	23,25	11,25	0	6,0	-	6,0	2 mái
RD21	134,047	23,25	11,25	0	6,0	-	6,0	2 mái
RD26	239,09	23,25	11,25	0	6,0	-	6,0	2 mái
RD31	300,936	13,5	7,5	0	6,0			1 mái
RD3	1011,664	16,5	7,5	0	4,5	-	4,5	2 mái
RD4	511,963	16,5	7,5	0	4,5	-	4,5	2 mái
RD23	418,39	16,5	7,5	0	4,5	-	4,5	2 mái
RD24	439,875	16,5	7,5	0	4,5	-	4,5	2 mái
RD25	189,875	16,5	7,5	0	4,5	-	4,5	2 mái
RD39	449,84	16,5	7,5	0	4,5	-	4,5	2 mái
RD27	114,902	12	6	0	3,0	-	3,0	2 mái
RD28	132,214	12	6	0	3,0	-	3,0	2 mái
RD29	143,344	12	6	0	3,0	-	3,0	2 mái

- Nền đường được xử lý gia cố bằng phương pháp bắc thăm kết hợp gia tải trước. Kết cấu mặt đường gồm 2 loại: bê tông nhựa 2 lớp trên nền cấp phối đá dăm 2 lớp và lát gạch tự chèn M400 trên nền cấp phối đá dăm 2 lớp. Bó vỉa bằng bê tông và vỉa hè lát gạch bê tông tự chèn M300 trên nền đầm chặt $K \geq 0,95$. Các tuyến đường có bố trí các biển chỉ dẫn, biển báo, phân làn theo quy định. Trên vỉa hè xây dựng các hố trồng cây

xanh, trồng các loại cây với khoảng cách trung bình giữa các cây khoảng 5-15m/cây.

Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Loại công trình: Hạ tầng kỹ thuật, cấp II, III, IV.
- San nền: San nền phạm vi công trình và mảng xanh, độ chặt san nền yêu cầu $K \geq 0,9$.
- Thoát nước mưa:
 - Nước mưa khu B được thu gom qua các hố ga đặt dọc vỉa hè vào hệ thống cống BTCT $\varnothing 300 \div \varnothing 2000$ sau đó thoát vào tuyến cống hộp BTCT 2mx2m trên đường RD31 và xả ra sông Cái thông qua cửa xả CX2.
 - Nước mưa khu C được thu gom qua các hố ga đặt dọc vỉa hè vào hệ thống cống BTCT $\varnothing 300 \div \varnothing 1800$ sau đó thoát vào tuyến cống hộp BTCT 2mx2,5m trên đường RD22 và xả ra sông Cái thông qua cửa xả CX1.
- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải thiết kế tách riêng với nước mưa được thu gom dẫn về hố bơm trung chuyển kết nối đến hố ga B700-5 để dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung hiện hữu thuộc dự án Khu du lịch sinh thái Đại Phước.
- Hệ thống cấp nước:
 - Nguồn cấp nước: Nguồn cấp nước được đầu nối từ đường ống hiện hữu tại giao lộ RD3 và RD40.
 - Hệ thống cấp nước sử dụng ống HDPE $\varnothing 63 \div \varnothing 225$, bố trí các trụ cấp nước PCCC dọc tuyến đường với khoảng cách các trụ PCCC từ 120m - 150m cho mỗi trụ.
 - Mạng lưới ống cấp dạng mạch vòng kết hợp mạch hở bảo đảm lượng cung cấp nước cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và hệ thống PCCC của toàn khu khi cần thiết.
- Hệ thống cấp điện, chiếu sáng: Nguồn điện cấp cho dự án gồm 2 điểm đầu nối
 - Điểm 1: Đầu nối với tủ RMU vị trí hạ tầng khung theo biên bản thỏa thuận đầu nối ngày 22/01/2025 giữa Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và Công ty TNHH Paragon Đại Phước.
 - Điểm 2: Đầu nối với tủ RMU thuộc TBA T3 nằm trên đường RD6.
 - Công suất cấp điện 2.380KVA gồm 02 trạm biến áp (Khu B là 2x630KVA và Khu C là 2x560KVA)
 - Hệ thống đường dây trung thế và hạ thế đi ngầm dọc tuyến đường, bố trí các tủ điện phân phối hạ thế cấp điện cho các nhà thấp tầng và chiếu sáng công cộng.
 - Hệ thống chiếu sáng đường bao gồm tủ điều khiển chiếu sáng, đèn đường, hệ thống tuyến cáp ngầm. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn LED trong đó: Trụ đèn chiếu sáng trên đường RD6, RD20, RD21, RD26, RD31 cao 8m + cần đèn cao 2,0m, khoảng cách các trụ 26m ÷ 40m; Trụ đèn chiếu sáng dọc theo các tuyến đường còn lại cao 5m, khoảng cách 33m ÷ 44m.
- Hệ thống thông tin liên lạc: Đầu tư hệ thống cáp thông tin phục vụ cho dự án, nguồn thông tin liên lạc được kết nối vào mạng viễn thông chung của khu vực.

Các nội dung khác:

- Chủ đầu tư, đơn vị thiết kế, thẩm tra, thi công phải chấp hành và hoàn toàn chịu trách nhiệm về an toàn thi công, chất lượng công trình theo bản vẽ thiết kế đã được chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 30/2025/CV-PRG ngày 24/9/2025; thực hiện phòng cháy chữa cháy theo thiết kế đã được thẩm duyệt tại văn bản số 51/TD-PCCC ngày

26/3/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai; bảo vệ môi trường theo giấy phép môi trường số 37/GPMT-UBND ngày 21/3/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH Paragon Đại Phước, địa chỉ: TA1-TH04-2, Dự án Đồng Nai Waterfront, ấp An Xuân, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án đầu tư “Khu biệt thự Đại Phước” tại Cù lao Ông Cò, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Thực hiện kiểm tra hiện trạng trước khi thi công đấu nối với hạ tầng ngoài phạm vi khu B và khu C để đảm bảo việc khớp nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực được đồng bộ.

- Các công trình xây dựng thuộc đối tượng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 24 Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình.

- Công trình phải chịu sự thanh tra, kiểm tra của chính quyền các cấp, lực lượng thanh tra xây dựng và các cơ quan quản lý nhà nước theo từng lĩnh vực quản lý chuyên ngành và theo quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư không được trồng các loại cây thuộc danh mục cây cấm trồng trong đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được ban hành tại Quyết định số 4627/QĐ-UBND ngày 27/12/2018 của UBND tỉnh.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Quyết định số 5510/QĐ.CT.UBT ngày 15/11/2004 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao quyền sử dụng đất cho Công ty Đầu tư phát triển xây dựng để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị sinh thái (cù lao Ông Cò) tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 4506/QĐ.UBND ngày 21/12/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 5510/QĐ.CT.UBT ngày 15/11/2004 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Biên bản bàn giao đất tại thực địa số 01/2009/BBBG/DIC-VTL (300.021m²) và Biên bản bàn giao đất tại thực địa số 02/2009/BBBG/DIC-VTL (155.736m²) năm 2009 giữa Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và Công ty Cổ phần đầu tư Việt Thiên Lâm (nay là Công ty TNHH Paragon Đại Phước).

4. Giấy phép 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:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Chi cục thuế khu vực XV;
- UBND huyện Nhơn Trạch;
- UBND xã Đại Phước;
- Ban Giám đốc;
- Phòng QLCLXD, Thanh tra Sở;
- VP Sở (đăng tải website);
- Lưu. VT, QLHĐ&VLXD (Trung).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương

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 liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
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.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung gia hạn, điều chỉnh:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Đồng Nai, ngày tháng năm.....

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI