

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

PHƯƠNG ÁN GIÁ BÁN

HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 4

**CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ
CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2)**

**DỰ ÁN: PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TẠI KHU TRUNG TÂM
DỊCH VỤ KCN BÀU XÉO**

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

Trảng Bom, ngày 03 tháng 02 năm 2026

ĐƠN VỊ LẬP: CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

P.KẾ TOÁN - TỔNG HỢP

P.ĐẦU TƯ - KINH DOANH


Nguyễn Hữu Trí


Phan Trọng Đạt

PHÊ DUYỆT

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN HOÀNG DŨNG

I/ CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Văn bản chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014, số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017, số 7580/UBND-KTN ngày 02/7/2020, số 1921/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012, số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014, số 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu TTDV KCN Bàu Xéo;
- Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017, Quyết định số 76/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2018, Quyết định số 79/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2019, Quyết định số 82/QĐ-HĐQT ngày 27/10/2020, Quyết định số 64/QĐ-HĐQT ngày 28/11/2022 và Quyết định số 37A/QĐ-HĐQT ngày 03/11/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Thống Nhất về phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại khu TTDV KCN Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;
- Quyết định số 71/QĐ-HĐQT ngày 12/8/2019 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất về phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc dự án phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 246911 ngày 14/11/2022 cấp cho Công ty Cổ phần Thống Nhất, công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2), diện tích: 20.450,0 m²;
- Quyết định số 57/QĐ-HĐQT ngày 30/12/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất về phê duyệt điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 29/QĐ-HĐQT ngày 13/6/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Thống Nhất về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) – giai đoạn 3 thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom;
- Quyết định số 54/QĐ-HĐQT ngày 25/09/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế cọc hạng mục Block 4 công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (Đợt 1), Dự án Phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom;

- Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 04/9/2019 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Thống Nhất được phép xây dựng các công trình Khu chung cư (phục vụ công nhân) thuộc dự án phát triển nhà ở khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, gia hạn điều chỉnh ngày 09/11/2023 (điều chỉnh GPXD chung cư số 5), Phụ lục điều chỉnh Giấy phép xây dựng ngày 04/7/2025 – lần 2.

II/ GIỚI THIỆU CÔNG TRÌNH

1. Khái quát vị trí triển khai công trình

- Lô đất xây dựng Khu chung cư có diện tích: 20.450 m² nằm trong quy hoạch khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo.

- Ký hiệu: NC2

- Giáp các đường D1, N8, D15, N6

2. Bảng chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (bao gồm gác lửng) (m ²)
A/	Đất xây dựng công trình	7.034	
I/	Chung cư	6.552	40.768
1	Chung cư 01 (Block CC1)	1.602	9.612
2	Chung cư 02 (Block CC2)	1.602	9.612
3	Chung cư 03 (Block CC3)	974	5.844
4	Chung cư 04 (Block CC4)	974	5.844
5	Chung cư 05 (Block CC5)	700	4.872
6	Chung cư 06 (Block CC6)	700	4.984
II/	Công trình phụ trợ	482	
1	Nhà che máy bơm + bể nước ngầm	41	
3	Nhà xe 1 + bể nước ngầm	441	
B/	Đất cây xanh	4.144	
C/	Đất giao thông	9.272	
	Tổng cộng	20.450	

Trong đó:

STT	Quy mô	
	Số lượng căn hộ (căn)	Diện tích sử dụng căn hộ (m ²)
Chung cư số 06 (Block CC6)	107	3.884,7
Chung cư số 05 (Block CC5)	98	3.558,9
Chung cư số 04 (Block CC4)	75	3.316,5
Chung cư số 03 (Block CC3)	80	3.547,0
Chung cư số 02 (Block CC2)	132	6.024,7
Chung cư số 01 (Block CC1)	132	6.024,7
Cộng	624	26.356,5
trong đó		
- Giai đoạn 1, 2 (Block CC6,5)	205	7.443,6
- Giai đoạn 3 (Block CC1,2,3,4)	419	18.912,9

Chủ đầu tư đang triển khai đầu tư xây dựng chung cư số 4 và xây dựng phương án giá cho chung cư số 4

III/ TRIỂN KHAI CHUNG CƯ SỐ 4 (BLOCK CC4)

1. Số lượng căn hộ và diện tích sử dụng

Stt	Loại căn hộ	Số phòng ngủ	Diện tích sàn XD căn hộ (m ²)	Diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy) (m ²)	Số lượng căn hộ	Tổng diện tích sàn xây dựng căn hộ (m ²)	Tổng diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy) (m ²)
1	Căn hộ loại 1	1	45	41,3	60	2.700,0	2.478,0
2	Căn hộ loại 2	2	58,8	54,5	10	588,0	545,0
3	Căn hộ loại 3	2	63	58,7	5	315,0	293,5
					75	3.603,0	3.316,5

2. Phương án giá bán Chung cư số 4 (Block CC4)

(Tính toán theo Phụ lục 01 đính kèm)

**IV/ TỔNG HỢP KẾT QUẢ KINH DOANH DỰ KIẾN CHUNG CƯ SỐ 4
(BLOCK CC4)**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chung cư CC4
1	Số căn hộ	Căn	75
2	Diện tích	m ²	3.316,5
3	Giá bán bình quân (trước thuế GTGT)	Đồng	15.978.794
4	Tổng doanh thu (2x3)	Đồng	52.993.669.606
5	Tổng chi phí	Đồng	49.597.157.350
	- Chi phí xây dựng	Đồng	46.954.947.043
	- Chi phí bồi thường	Đồng	282.017.294
	- Chi phí Hạ tầng kỹ thuật chung Khu TTDV phân bổ	Đồng	1.421.094.072
	- Chi phí lãi vay		-
	- Chi phí quản lý, bán hàng	Đồng	939.098.941
	- Chi phí bảo trì	Đồng	
6	Lợi nhuận trước thuế	Đồng	3.396.512.256
7	Thuế TNDN	Đồng	367.852.955
8	Lợi nhuận sau thuế (6-7)	Đồng	3.028.659.301
9	Lợi nhuận tối đa (10% chi phí đầu tư)	Đồng	4.959.715.735
10	Chênh lệch lợi nhuận thực tế so với LN tối đa	Đồng	(1.563.203.479)
11	Tỷ lệ lợi nhuận thực tế/tổng chi phí đầu tư		6,8%

PHỤ LỤC 01

TÍNH TOÁN PHƯƠNG ÁN GIÁ BÁN

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ THỰC HIỆN DỰ ÁN KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ CÔNG NHÂN
(Ô ĐẤT NC2) - GIAI ĐOẠN 1,2,3**

STT	Nội dung	Số Hợp đồng	Ngày Hợp đồng	Giá trị Hợp đồng	Số tiền đã thanh toán đến 31/01/2026	Giá trị quyết toán	Giá trị quyết toán và dự toán (trước thuế VAT)
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG, THIẾT BỊ			112.425.337.633	63.653.708.248	58.480.144.140	102.483.365.292
1	Thi công xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - block 6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	02/2020/HĐXL-CPTN	30/01/2020	21.898.999.000	21.830.607.317	21.830.607.317	19.846.006.653
2	Thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	13/2020/HĐXL-CPTN	02/03/2020	6.495.700.000	6.376.967.742	6.376.967.742	5.797.243.400
3	Xây lắp, lắp đặt đường dây và trạm biến áp - GĐ1 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	03/2020/HĐXL-CPTN	30/01/2020	1.236.792.000	1.155.128.175	1.155.128.175	1.050.116.523
4	Thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	25/2023/HĐXL-CPTN	13/12/2023	29.117.440.906	29.117.440.906	29.117.440.906	26.960.593.431
5	Thi công xây lắp Block 4 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	24/2025/HĐXL-CPTN	18/08/2025	51.735.641.079	5.173.564.108		47.032.400.981
6	Thi công xây lắp, thiết bị trạm biến áp và đường dây, công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	35/2025/HĐXL-CPTN	19/12/2025	1.940.764.648			1.797.004.304
B	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN			1.425.680.000	970.600.000	789.160.000	1.306.000.000
1	Tư vấn QLDA công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) GĐ1 thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTĐV	25/2019/HĐTV-CPTN	06/11/2019	436.000.000	436.000.000	436.000.000	400.000.000
2	Tư vấn QLDA thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	22/2023/HĐTV-CPTN	12/12/2023	353.160.000	353.160.000	353.160.000	327.000.000

3	Tư vấn QLDA thi công Block 4 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	25/2025/HĐTV-CPTN	18/08/2025	616.000.000	181.440.000		560.000.000
4	Tư vấn QLDA Trạm biến áp & Đường dây, công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	34/2025/HĐTV-CPTN	19/12/2025	20.520.000			19.000.000
C	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG			7.467.476.000	6.593.765.092	4.710.736.000	6.678.213.470
1	Lập dự án đầu tư nhà chung cư cho công nhân thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV	28/2015/HĐTV-CPTN	18/11/2015	440.000.000	440.000.000	440.000.000	400.000.000
2	Tư vấn đầu thầu gói thầu TV lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTDV	24/2016/HĐTV-CPTN	17/11/2016	30.000.000	30.000.000	30.000.000	27.272.727
3	Thẩm định hồ sơ mời thầu và kết quả lựa chọn nhà thầu lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTDV	25/2016/HĐTV-CPTN	17/11/2016	15.000.000	15.000.000	15.000.000	13.636.364
4	Tư vấn lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTDV	01/2017/HĐTV-CPTN	17/01/2017	1.896.500.000	1.749.500.000	1.749.500.000	1.591.119.529
5	Tư vấn khảo sát địa chất công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại khu TTDV	04/2017/HĐTV-CPTN	17/01/2017	456.500.000	456.500.000	456.500.000	415.000.000
6	Tư vấn thẩm tra TKBVTC & TDT CT nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV	14/2017/HĐTV-CPTN	12/05/2017	308.000.000	308.000.000	308.000.000	280.000.000
7	Tư vấn lựa chọn nhà thầu các gói thầu xây lắp thiết bị CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV	24/2019/HĐTV-CPTN	04/11/2019	23.700.000	23.700.000	23.700.000	21.545.455

8	Tư vấn thẩm định hồ sơ mời thầu và báo cáo kết quả lựa chọn nhà thầu các gói thầu xây lắp thiết bị CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTĐV	03/TĐ-AN2019	06/11/2019	22.000.000	22.000.000	22.000.000	22.000.000	20.000.000
9	Tư vấn giám sát thi công xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - block 6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	06/2020/HĐTV-CPTN	31/01/2020	382.900.000	382.900.000	382.900.000	382.900.000	350.000.000
10	Giám sát thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	07/2020/HĐTV-CPTN	31/01/2020	130.560.000	130.560.000	130.560.000	130.560.000	120.000.000
11	Giám sát Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp - GĐ1 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	08/2020/HĐTV-CPTN	31/01/2020	19.800.000	19.800.000	19.800.000	19.800.000	18.000.000
12	Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSMT thi công xây dựng hạng mục Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTĐV	14/2023/HĐTV-LCNT	20/06/2023	17.280.000	17.280.000	17.280.000	17.280.000	16.000.000
13	Tư vấn thẩm định E-HSMT và thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng hạng mục Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTĐV	02/2023/HĐTĐ	20/06/2023	15.120.000	15.120.000	15.120.000	15.120.000	14.000.000
14	Tư vấn lập điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công, dự toán Block 5 CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTĐV	19/2023/HĐTV-CPTN	15/09/2023	238.000.000	238.000.000	238.000.000	238.000.000	220.370.370

15	Tư vấn giám sát thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	23/2023/HĐTV-CPTN	12/12/2023	471.960.000	471.960.000	471.960.000	437.000.000
16	Tư vấn giám sát lắp đặt thang máy Block 5 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	24/2023/HĐTV-CPTN	12/12/2023	9.720.000	9.720.000	9.720.000	9.000.000
17	Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT gói thầu tư vấn lập điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTDV	05/2024/HĐTV-LCNT	01/04/2024	15.000.000	15.000.000	15.000.000	13.888.889
18	Tư vấn thẩm định E-HSMT và kết quả lựa chọn nhà thầu tư vấn lập điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTDV	01/2024/HĐTD	01/04/2024	5.000.000	5.000.000	5.000.000	4.629.630
19	Tư vấn lập điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTDV	10/2024/HĐTV-CPTN	30/05/2024	1.900.000.000	1.678.909.092		1.727.272.727
20	Tư vấn thẩm tra hồ sơ điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTDV	15/2024/HĐTV.TT	10/06/2024	253.800.000	253.800.000	253.800.000	235.000.000
21	Tư vấn thẩm định giá trị dự toán hạng mục thiết bị CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3	341/2025/HĐKT-TBG	23/05/2025	14.500.000	14.500.000	14.500.000	13.425.926
22	Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	16/2025/HĐTV-ĐT	18/07/2025	45.360.000	45.360.000	45.360.000	42.000.000

23	Tư vấn thẩm định E-HSMT và kết quả lựa chọn nhà thầu thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	17/2025/HĐTĐ	18/07/2025	29.000.000	29.000.000	29.000.000	29.000.000	26.851.852
24	Tư vấn lập HSMT, đánh giá HSDT quản lý dự án thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	18/2025/HĐTV.ĐT T	18/07/2025	2.592.000	2.592.000	2.592.000	2.592.000	2.400.000
25	Tư vấn thẩm định E-HSMT và kết quả lựa chọn nhà thầu quản lý dự án thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	19/2025/HĐTĐ	18/07/2025	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.203.704
26	Tư vấn lập HSMT, đánh giá HSDT giám sát thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	20/2025/HĐTV.ĐT T	18/07/2025	4.104.000	4.104.000	4.104.000	4.104.000	3.800.000
27	Tư vấn thẩm định E-HSMT và kết quả lựa chọn nhà thầu giám sát thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	21/2025/HĐTĐ	18/07/2025	1.400.000	1.400.000	1.400.000	1.400.000	1.296.296
28	Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây trung thế và trạm biến áp công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	22/2025/HĐTV.ĐT	18/07/2025	4.860.000	4.860.000	4.860.000	4.860.000	4.500.000

29	Tư vấn thẩm định E-HSMT và kết quả lựa chọn nhà thầu thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây trung thế và trạm biến áp công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	23/2025/HĐTD	18/07/2025	3.780.000	3.780.000	3.780.000	3.500.000
30	Tư vấn giám sát Thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	25/2025/HĐTV-CPTN	18/08/2025	693.000.000	204.120.000		630.000.000
31	Tư vấn giám sát Thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Trạm biến áp và Đường dây, CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	33/2025/HĐTV-CPTN	19/12/2025	16.740.000			15.500.000
D	CHI PHÍ KHÁC			1.086.313.385	843.419.422	843.419.422	1.002.624.748
1	Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HD Xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - Block6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GD1	P- 20/DNI/P03/3203/00005	12/02/2020	29.184.663	29.184.663	29.184.663	26.531.512
2	Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HD Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GD1	P- 20/DNI/P03/3203/00006	12/02/2020	2.108.872	2.108.872	2.108.872	1.917.156
3	Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HD Thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GD1	P- 20/DNI/P03/3203/00002	02/03/2020	9.664.618	9.664.618	9.664.618	8.786.016

4	Kiểm toán báo cáo quyết toán DA hoàn thành gói thầu số 1,2,3 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GD1	69T/2020/HĐKT-FAC	04/11/2020	113.694.545	113.694.545	113.694.545	113.694.545	105.272.727
5	Kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công, nghiệm thu hoàn thành công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 1 thuộc khu TTĐV	33/2020/HĐTV-CPTN	26/08/2020	53.018.182	53.018.182	53.018.182	53.018.182	49.090.909
6	Phí trước hạ công trình nhà ở Block CC6			150.093.160	150.093.160	150.093.160	150.093.160	150.093.160
7	Phí thẩm định cấp giấy, lệ phí cấp giấy			1.150.000	1.150.000	1.150.000	1.150.000	1.150.000
8	Kiểm toán BC quyết toán DA hoàn thành DA khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - GD 1	63T/2022/HĐKT-FAC	25/11/2022	10.800.000	0	0	0	0
9	Phí thẩm định PCCC Block 5 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	PC 384C	16/11/2023	1.416.500	1.416.500	1.416.500	1.416.500	1.416.500
10	Lệ phí chỉnh lại giáp phép XD nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	PC 385C	16/11/2023	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
11	Tổ chức lễ khởi công Block CC5	1812/HĐDV/TN.L TS	15/12/2023	173.232.000	173.232.000	173.232.000	173.232.000	160.400.000
12	Bảo hiểm xây dựng lắp đặt CT xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	P-23/DNI/P03/3203/00001	22/12/2023	23.205.600	23.205.600	23.205.600	23.205.600	21.096.000
13	Kiểm tra công tác nghiệm thu thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	13/2024/HĐTV-CPTN	19/06/2024	49.140.000	49.140.000	49.140.000	49.140.000	45.500.000
14	Kiểm toán thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	17/2024/HĐTV-CPTN	24/06/2024	92.880.000	92.880.000	92.880.000	92.880.000	86.000.000
15	Phí thẩm duyệt thiết kế PCCC GD 3	PC 142C	19/05/2025	11.212.000	11.212.000	11.212.000	11.212.000	11.212.000

16	Lễ khởi công khu nhà chung cư phục vụ công nhân Block CC4	198/HD DV/TN.L.TS	30/07/2025	110.505.600	110.505.600	110.505.600	102.320.000
17	Bảo hiểm xây dựng lắp đặt và trách nhiệm bên thứ ba công trình Thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (dợt 1)	P- 25/DNI/P02/3203/0 00002	18/08/2025	22.763.682	22.763.682	22.763.682	20.694.256
18	Kiểm tra công tác nghiệm thu CTXD			75.254.495			68.413.177
19	Kiểm toán Công trình xây dựng, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật; Trạm biến áp & đường dây			156.839.468			142.581.335
	Tổng cộng			122.404.807.018	72.061.492.762	64.823.459.562	111.470.203.509

BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ THỰC HIỆN DỰ ÁN KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2)

STT	Nội dung	Số Hợp đồng	Ngày Hợp đồng	Giá trị Hợp đồng	Số tiền đã thanh toán đến 31/01/2026	Giá trị quyết toán	Giá trị (trước thuế VAT)
A	<u>CHI PHÍ XÂY DỰNG</u>			104.723.157.319	60.012.023.853	54.838.459.745	95.430.093.694
1	Thi công xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - block 6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐI	02/2020/HĐXL-CPTN	30/01/2020	21.158.453.140	21.092.374.219	21.092.374.219	19.174.885.655
2	Thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐI	13/2020/HĐXL-CPTN	02/03/2020	6.276.038.647	6.161.321.490	6.161.321.490	5.601.201.353
3	Xây lắp, lắp đặt đường dây và trạm biến áp - GĐI CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐI	03/2020/HĐXL-CPTN	30/01/2020	561.167.150	482.264.903	482.264.903	438.422.640
4	Thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - GĐ2 (phần chung cư tách từ HĐXL)	25/2023/HĐXL-CPTN	13/12/2023	26.506.230.708	26.506.230.708	26.506.230.708	24.542.806.211
5	Thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - GĐ2 (tách phần hạ tầng kỹ thuật tách từ HĐXL)	25/2023/HĐXL-CPTN	13/12/2023	596.268.424	596.268.424	596.268.424	552.100.393
6	Thi công xây lắp Block 4 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - XL chung cư tách từ HĐXL	24/2025/HĐXL-CPTN	18/08/2025	41.509.202.603	5.173.564.108	0	37.735.638.730
7	Thi công xây lắp Block 4 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)- HTKT chung tách từ HĐXL	24/2025/HĐXL-CPTN	18/08/2025	6.035.374.943			5.486.704.494

8	Thi công xây lắp Block 4 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - Nhà Sinh hoạt cộng đồng phục vụ cho block 3,4,5,6	24/2025/HDXL-CPTN	18/08/2025	1.662.141.055			1.511.037.322
9	Thi công xây lắp, thiết bị trạm biến áp và đường dây, công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - tách phần XL	35/2025/HDXL-CPTN	19/12/2025	418.280.648			387.296.896
B	<u>CHI PHÍ THIẾT BỊ</u>			5.915.558.682	1.864.152.204	1.864.152.204	5.423.751.196
1	Thiết bị đường dây và trạm biến áp - GD1 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GD1	03/2020/HDXL-CPTN	30/01/2020	655.984.000	655.984.000	655.984.000	596.349.091
2	Thang máy Block 5 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - GD2	25/2023/HDXL-CPTN	13/12/2023	1.208.168.204	1.208.168.204	1.208.168.204	1.118.674.263
3	Thi công xây lắp Block 4 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - thiết bị Chung cư tách từ HDXL	24/2025/HDXL-CPTN	18/08/2025	2.032.549.282			1.847.772.075
4	Thi công xây lắp Block 4 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - thiết bị HTKT tách từ HDXL	24/2025/HDXL-CPTN	18/08/2025	496.373.196			451.248.360
5	Thi công xây lắp, thiết bị trạm biến áp và đường dây, công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - tách phần TB	35/2025/HDXL-CPTN	19/12/2025	1.522.484.000			1.409.707.407
B	<u>CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN</u>			1.425.680.000	970.600.000	789.160.000	1.306.000.000
1	Tư vấn QLDA công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) GD1 thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTĐV	25/2019/HĐTV-CPTN	06/11/2019	436.000.000	436.000.000	436.000.000	400.000.000
2	Tư vấn QLDA thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - giai đoạn 2	22/2023/HĐTV-CPTN	12/12/2023	353.160.000	353.160.000	353.160.000	327.000.000

3	Tư vấn QLDA thi công Block 4 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - giai đoạn 3	25/2025/HĐTV-CPTN	18/08/2025	616.000.000	181.440.000		560.000.000
4	Tư vấn QLDA Trạm biến áp & Đường dây, công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - giai đoạn 3	34/2025/HĐTV-CPTN	19/12/2025	20.520.000			19.000.000
C	<u>CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG</u>			7.467.476.000	6.593.765.092	4.710.736.000	6.678.213.470
1	Lập dự án đầu tư nhà chung cư cho công nhân thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTĐV	28/2015/HĐTV-CPTN	18/11/2015	440.000.000	440.000.000	440.000.000	400.000.000
2	Tư vấn đầu thầu gói thầu TV lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTĐV	24/2016/HĐTV-CPTN	17/11/2016	30.000.000	30.000.000	30.000.000	27.272.727
3	Thẩm định hồ sơ mời thầu và kết quả lựa chọn nhà thầu lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTĐV	25/2016/HĐTV-CPTN	17/11/2016	15.000.000	15.000.000	15.000.000	13.636.364
4	Tư vấn lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTĐV	01/2017/HĐTV-CPTN	17/01/2017	1.896.500.000	1.749.500.000	1.749.500.000	1.591.119.529
5	Tư vấn khảo sát địa chất công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại khu TTĐV	04/2017/HĐTV-CPTN	17/01/2017	456.500.000	456.500.000	456.500.000	415.000.000
6	Tư vấn thẩm tra TKBVTC & TDT CT nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTĐV	14/2017/HĐTV-CPTN	12/05/2017	308.000.000	308.000.000	308.000.000	280.000.000
7	Tư vấn lựa chọn nhà thầu các gói thầu xây lắp thiết bị CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTĐV	24/2019/HĐTV-CPTN	04/11/2019	23.700.000	23.700.000	23.700.000	21.545.455

8	Tư vấn thẩm định hồ sơ mời thầu và bảo cáo kết quả lựa chọn nhà thầu các gói thầu xây lắp thiết bị CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTĐV	03/TĐ-AN2019	06/11/2019	22.000.000	22.000.000	22.000.000	20.000.000
9	Tư vấn giám sát thi công xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - block 6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	06/2020/HĐTV-CPTN	31/01/2020	382.900.000	382.900.000	382.900.000	350.000.000
10	Giám sát thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	07/2020/HĐTV-CPTN	31/01/2020	130.560.000	130.560.000	130.560.000	120.000.000
11	Giám sát Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp - GĐ1 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	08/2020/HĐTV-CPTN	31/01/2020	19.800.000	19.800.000	19.800.000	18.000.000
12	Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT thi công xây dựng hạng mục Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTĐV	14/2023/HĐTV-LCNT	20/06/2023	17.280.000	17.280.000	17.280.000	16.000.000
13	Tư vấn thẩm định E-HSMT và thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng hạng mục Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTĐV	02/2023/HĐTB	20/06/2023	15.120.000	15.120.000	15.120.000	14.000.000
14	Tư vấn lập điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công, dự toán Block 5 CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTĐV	19/2023/HĐTV-CPTN	15/09/2023	238.000.000	238.000.000	238.000.000	220.370.370
15	Tư vấn giám sát thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	23/2023/HĐTV-CPTN	12/12/2023	471.960.000	471.960.000	471.960.000	437.000.000

16	Tư vấn giám sát lắp đặt thang máy Block 5 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2)	24/2023/HĐTV-CPTN	12/12/2023	9.720.000	9.720.000	9.720.000	9.000.000
17	Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT gói thầu tư vấn lập điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTDV - Giai đoạn 3	05/2024/HĐTV-LCNT	01/04/2024	15.000.000	15.000.000	15.000.000	13.888.889
18	Tư vấn thẩm định E-HSMT và kết quả lựa chọn nhà thầu tư vấn lập điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTDV - giai đoạn 3	01/2024/HĐTĐ	01/04/2024	5.000.000	5.000.000	5.000.000	4.629.630
19	Tư vấn lập điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTDV - giai đoạn 3	10/2024/HĐTV-CPTN	30/05/2024	1.900.000.000	1.678.909.092		1.727.272.727
20	Tư vấn thẩm tra hồ sơ điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTDV - giai đoạn 3	15/2024/HĐTV.TT	10/06/2024	253.800.000	253.800.000	253.800.000	235.000.000
21	Tư vấn thẩm định giá trị dự toán hạng mục thiết bị CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3	341/2025/HĐKT-TĐG	23/05/2025	14.500.000	14.500.000	14.500.000	13.425.926
22	Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	16/2025/HĐTV.ĐT	18/07/2025	45.360.000	45.360.000	45.360.000	42.000.000

23	Tư vấn thẩm định E-HSMT và kết quả lựa chọn nhà thầu thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	17/2025/HĐTD	18/07/2025	29.000.000	29.000.000	29.000.000	26.851.852
24	Tư vấn lập HSMT, đánh giá HSDT quản lý dự án thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	18/2025/HĐTV. DTT	18/07/2025	2.592.000	2.592.000	2.592.000	2.400.000
25	Tư vấn thẩm định E-HSMT và kết quả lựa chọn nhà thầu quản lý dự án thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	19/2025/HĐTD	18/07/2025	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.203.704
26	Tư vấn lập HSMT, đánh giá HSDT giám sát thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	20/2025/HĐTV. DTT	18/07/2025	4.104.000	4.104.000	4.104.000	3.800.000
27	Tư vấn thẩm định E-HSMT và kết quả lựa chọn nhà thầu giám sát thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	21/2025/HĐTD	18/07/2025	1.400.000	1.400.000	1.400.000	1.296.296
28	Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây trung thế và trạm biến áp công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	22/2025/HĐTV. DTT	18/07/2025	4.860.000	4.860.000	4.860.000	4.500.000

29	Tư vấn thẩm định E-HSMT và kết quả lựa chọn nhà thầu thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây trung thế và trạm biến áp công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	23/2025/HĐTĐ	18/07/2025	3.780.000	3.780.000	3.780.000	3.780.000	3.500.000
30	Tư vấn giám sát Thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	25/2025/HĐTV-CPTN	18/08/2025	693.000.000	204.120.000			630.000.000
31	Tư vấn giám sát Thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Trạm biến áp và Đường dây, CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	33/2025/HĐTV-CPTN	19/12/2025	16.740.000	0	0	0	15.500.000
D	CHI PHÍ KHÁC			2.872.935.018	2.620.951.613	2.620.951.613	2.620.951.613	2.632.145.149
1	Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HĐ Xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - Block6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	P-20/DNI/P03/3203/000005	12/02/2020	29.184.663	29.184.663	29.184.663	29.184.663	26.531.512
2	Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HĐ Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	P-20/DNI/P03/3203/000006	12/02/2020	2.108.872	2.108.872	2.108.872	2.108.872	1.917.156
3	Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HĐ Thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	P-20/DNI/P03/3203/000002	02/03/2020	9.664.618	9.664.618	9.664.618	9.664.618	8.786.016

4	Kiểm toán báo cáo quyết toán DA hoàn thành gói thầu số 1,2,3 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GD1	69T/2020/HDKT-FAC	04/11/2020	113.694.545	113.694.545	113.694.545	105.272.727
5	Kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công, nghiệm thu hoàn thành công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 1 thuộc khu TTĐV	33/2020/HĐTV-CPTN	26/08/2020	53.018.182	53.018.182	53.018.182	49.090.909
6	Phí trước bạ công trình nhà ở Block CC6			150.093.160	150.093.160	150.093.160	150.093.160
7	Phí thẩm định cấp giấy, lệ phí cấp giấy			1.150.000	1.150.000	1.150.000	1.150.000
8	Chi phí hàng mục chung gói thầu số 1 (STT A.1)	02/2020/HDXL-CPTN	30/01/2020	740.545.860	738.233.098	738.233.098	671.120.998
9	Chi phí hàng mục chung gói thầu số 2 (STT A.2)	13/2020/HDXL-CPTN	02/03/2020	219.661.353	215.646.252	215.646.252	196.042.047
10	Chi phí hàng mục chung gói thầu số 3 (STT A.3)	03/2020/HDXL-CPTN	30/01/2020	19.640.850	16.879.272	16.879.272	15.344.792
11	Chi phí hàng mục chung gói thầu số 4.1 (STT A.4.1)	25/2023/HDXL-CPTN	13/12/2023	789.024.151	789.024.151	789.024.151	730.577.918
12	Chi phí hàng mục chung gói thầu số 4.2 (STT A.4.2)	25/2023/HDXL-CPTN	13/12/2023	17.749.419	17.749.419	17.749.419	16.434.647
13	Kiểm toán BC quyết toán DA hoàn thành DA khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC 2) - GD 1	63T/2022/HDKT-FAC	25/11/2022	10.800.000	0	0	0
14	Phí thẩm định PCCC Block 5 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	PC 384C	16/11/2023	1.416.500	1.416.500	1.416.500	1.416.500
15	Lệ phí chính lại giấy phép XD nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	PC 385C	16/11/2023	150.000	150.000	150.000	150.000
16	Tổ chức lễ khởi công Block CC5	1812/HĐĐV/TN, LTS	15/12/2023	173.232.000	173.232.000	173.232.000	160.400.000

17	Bảo hiểm xây dựng lắp đặt CT xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	P- 23/DNI/P03/320 3/000001	22/12/2023	23.205.600	23.205.600	23.205.600	23.205.600	21.096.000
18	Kiểm tra công tác nghiệm thu thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	13/2024/HĐTV- CPTN	19/06/2024	49.140.000	49.140.000	49.140.000	49.140.000	45.500.000
19	Kiểm toán thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	17/2024/HĐTV- CPTN	24/06/2024	92.880.000	92.880.000	92.880.000	92.880.000	86.000.000
20	Phí thẩm duyệt thiết kế PCCC - CT nhà chung cư phục vụ công nhân -GD3	PC 142C	19/05/2025	11.212.000	11.212.000	11.212.000	11.212.000	11.212.000
21	Lễ khởi công khu nhà chung cư phục vụ công nhân Block CC4	198/HĐ DV/TN.LTS	30/07/2025	110.505.600	110.505.600	110.505.600	110.505.600	102.320.000
22	Bảo hiểm xây dựng lắp đặt và trách nhiệm bên thứ ba công trình Thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (đợt 1)	P- 25/DNI/P02/320 3/000002	18/08/2025	22.763.682	22.763.682	22.763.682	22.763.682	20.694.256
23	Kiểm tra công tác nghiệm thu CTXD			75.254.495				68.413.177
24	Kiểm toán Công trình xây dựng, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật, Trạm biến áp, đường dây			156.839.468				142.581.335
	Tổng cộng			122.404.807.018	72.061.492.762	64.823.459.562	111.470.203.509	

TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
GIÁ TRỊ THỰC HIỆN GIAI ĐOẠN 1,2 VÀ PHÂN BỐ CHO GIAI ĐOẠN 3

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TỔNG DỰ TOÁN CỦA CẢ DỰ ÁN	GIÁ TRỊ ĐÃ THỰC HIỆN GĐ 1,2	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN BLOCK CC6	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN BLOCK CC5	GIÁ TRỊ CHUNG ĐÃ THỰC HIỆN PHÂN BỐ CHO GĐ 3
A/	Đầu tư khu nhà chung cư tại ô đất NC2	162.557.541.200	58.991.308.432	23.584.441.806	29.755.556.434	5.651.310.192
I	Chi phí xây dựng (Gxd)	134.755.855.897	50.309.416.251	21.107.524.759	26.337.175.309	2.864.716.184
1	Chi phí xây dựng tòa nhà chung cư	122.543.618.503	43.717.691.866	19.174.885.655	24.542.806.211	0
2	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung	12.212.237.394	6.591.724.386	1.932.639.104	1.794.369.098	2.864.716.184
II	Chi phí thiết bị (Gtb)	1.991.762.873	1.715.023.354	315.205.043	1.411.328.069	-11.509.758
1	Chi phí thiết bị tòa nhà chung cư	0	1.118.674.263	0	1.118.674.263	0
2	Chi phí thiết bị hạ tầng kỹ thuật chung	1.991.762.873	596.349.091	315.205.043	292.653.806	-11.509.758
III	Chi phí Quản lý dự án (Gqlđ)	2.564.154.600	727.000.000	405.788.496	376.756.497	-55.544.993
IV	Chi phí tư vấn ĐTXD (Gtv)	4.997.928.633	3.952.944.445	790.943.707	734.355.909	2.427.644.829
V	Chi phí khác (Gk)	6.097.652.890	2.286.924.381	964.979.801	895.940.650	426.003.930
VI	Chi phí dự phòng	12.150.186.307	0	0	-	0
B/	Bồi thường ô đất NC2	2.314.651.044	2.314.651.044	366.303.485	340.096.427	1.608.251.132
I	Chi phí bồi thường hỗ trợ cây trồng	1.956.710.604	1.956.710.604	309.657.871	287.503.504	1.359.549.229
II	Chi phí cây trồng theo QĐ phê duyệt của Nhà nước	357.940.440	357.940.440	56.645.614	52.592.923	248.701.903

C/	Hà tầng kỹ thuật chung Khu TTĐV phân bổ cho ô đất NC2 (DC)	11.663.599.885	11.663.599.885	1.845.814.858	1.713.756.663	8.104.028.364
D/	Chi phí lãi vay	3.311.652.400				0
E/	Chi phí quản lý, bán hàng...	3.251.150.824	1.179.826.169	471.688.836	595.111.129	
Tổng cộng (A+B+C+D+E)		183.098.595.353	74.149.385.530	26.268.248.985	32.404.520.653	15.363.589.688

**TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2), BLOCK CC4**

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TỔNG DỰ TOÁN CỦA CÁ DỰ ÁN GD3	CHI PHÍ HTKT CHUNG TOÀN DỰ ÁN CHƯA PHÂN BỐ Đ 1,2	CỘNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN CỦA CÁ DỰ ÁN GD3	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN CHO BLOCK CC4	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN CHO BLOCK CC4 ĐƯỢC TÍNH VÀO GIÁ BÁN	CHI PHÍ BÌNH QUÂN CHO 1 m2 DIỆN TÍCH SỬ DỤNG CĂN HỘ	GHI CHÚ CHO CÁCH TÍNH CỦA BLOCK CC4
A/	Đầu tư khu nhà chung cư tại ô đất NC2	260.584.842.928	5.651.310.192	266.236.153.120	46.954.947.043	46.954.947.043	14.157.982	
I	Chi phí xây dựng (Gxd)	227.684.278.937	2.864.716.184	230.548.995.121	40.317.045.598	40.317.045.598	12.156.504	
1	Chi phí xây dựng tòa nhà chung cư	217.339.124.875		217.339.124.875	38.000.608.951	38.000.608.951	11.458.046	
2	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung	10.345.154.062	2.864.716.184	13.209.870.246	2.316.436.647	2.316.436.647	698.458	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
II	Chi phí thiết bị (Gtb)	10.361.846.000	-11.509.758	10.350.336.242	2.194.924.992	2.194.924.992	661.820	
III	Chi phí Quản lý dự án (Gqlđa)	3.065.173.861	-55.544.993	3.009.628.868	527.757.993	527.757.993	159.131	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
IV	Chi phí tư vấn ĐTXD (Gtv)	5.916.043.131	2.427.644.829	8.343.687.960	1.463.119.940	1.463.119.940	441.164	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
V	Chi phí khác (Gk)	1.419.944.200	426.003.930	1.845.948.130	323.699.008	323.699.008	97.603	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
VI	Chi phí dự phòng	12.137.556.799	0	12.137.556.799	2.128.399.512	2.128.399.512	641.761	Chưa sử dụng
B/	Bồi thường ô đất NC2	1.608.251.132	0	1.608.251.132	282.017.294	282.017.294	85.035	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ

V	Chi phí bồi thường hỗ trợ cây trồng	1.359.549.229		1.359.549.229	238.405.798	238.405.798	71.885	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
VI	Chi phí cây trồng theo QĐ phê duyệt của Nhà nước	248.701.902		248.701.902	43.611.496	43.611.496	13.150	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
C/	Hà tầng kỹ thuật chung Khu TTDV phân bổ cho ô đất NC2 (DC)	8.104.028.365		8.104.028.365	1.421.094.072		428.492	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
D/	Chi phí lãi vay	3.280.220.202		3.280.220.202	0	0	0	Chưa sử dụng
E/	Chi phí quản lý, bán hàng...	5.322.872.539		5.322.872.539	939.098.941	939.098.941	283.160	2% chi phí xây dựng
	Tổng cộng (A+B+C+D+E)	278.900.215.166	5.651.310.192	284.551.525.358	49.597.157.350	48.176.063.278	14.954.668	

BẢNG XÂY DỰNG GIÁ BÁN
DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TẠI KHU TRUNG TÂM DỊCH VỤ KCN BÀU XÉO
CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ CÔNG NHÂN
BLOCK CC4
ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

THÔNG SỐ	TẦNG 1 (TRỆT)	TẦNG 2	TẦNG 3	TẦNG 4	TẦNG 5	TẦNG 6
DT Tầng (m ²)	-	663,3	663,3	663,3	663,3	663,3
Tđ: Tổng chi phí đầu tư trước thuế (đồng)	48.176.063.278					
S ^B : Tổng diện tích sử dụng các căn hộ để bán (m ²)	3.316,50					
L: Lợi nhuận định mức dự án	10%					
Hs điều chỉnh Ki (PP bình quân gia quyền, K một khối nhà = 1)	4.817.606.328					
Giá bán chưa thuế VAT (đồng/m2)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Giá bán chưa thuế VAT 5% (đồng/m2)	0	15.978.794	15.978.794	15.978.794	15.978.794	15.978.794
Giá bán bao gồm thuế VAT 5% (đồng/m2)	0	16.777.733	16.777.733	16.777.733	16.777.733	16.777.733
Giá bán bình quân chưa thuế VAT (đồng/m2)	15.978.794					
Giá bán bình quân bao gồm thuế VAT 5% (đồng/m2)	16.777.733					

Ghi chú:

- Gi^B: là giá bán 1m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i (đồng/m²).
- T_d: là tổng chi phí đầu tư xây dựng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) tính cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).
- L: là lợi nhuận định mức của dự án, tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng).
- S^B: là tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán (m²).
- Ki: là hệ số tăng (nếu có) Điều chỉnh giá bán đối với căn hộ hoặc căn nhà thứ i (được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền, hệ số K của một khối nhà = 1).

PHỤ LỤC 02

HỒ SƠ PHÁP LÝ

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: ~~11794~~ /UBND-CNN

Đồng Nai, ngày 18 tháng 12 năm 2014

V/v Chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thống Nhất.

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Sau khi xem xét Tờ trình số 18/TTr-CPTN ngày 23/05/2014 của Công ty Cổ phần Thống Nhất đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom; Tờ trình số 219/TTr-SXD ngày 14/11/2014 của Sở Xây dựng và ý kiến của các cơ quan có liên quan: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Giao thông Vận tải, UBND huyện Trảng Bom;

UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận cho phép Công ty Cổ phần Thống Nhất nghiên cứu lập dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với các tiêu chí sau đây:

1. Tên dự án: Dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thống Nhất.

3. Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư trực tiếp đầu tư.

4. Mục tiêu đầu tư:

Xây dựng mới Khu nhà ở với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội hoàn chỉnh và các công trình phục vụ cho khu ở theo quy hoạch, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho chuyên gia và người lao động tại khu công nghiệp. Khai thác triệt để quỹ đất hiện có đáp ứng nhu cầu về nhà ở góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của huyện Trảng Bom nói riêng và tỉnh Đồng Nai nói chung.

5. Địa điểm xây dựng: Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

6. Quy mô dự án: Khoảng 33,6526 ha.

7. Diện tích sử dụng đất: Khoảng 33,6526 ha.

8. Ranh giới sử dụng đất:

- Phía Bắc giáp dự án Khu dân cư của Tổng Công ty Cao su Đồng Nai;
- Phía Tây giáp lô đất quy hoạch khu dân cư;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông giáp Khu công nghiệp Bàu Xéo.

9. Quy mô dân số: khoảng 8.912 người.

10. Mật độ xây dựng:

- Tầng cao và mật độ xây dựng trung bình:
 - + Nhà chung cư (5-6 tầng): Mật độ xây dựng 30-50%.
 - + Nhà ở liên kế (3-4 tầng): Mật độ xây dựng 70-80%.
 - + Nhà ở biệt thự (2 tầng): Mật độ xây dựng 40-50%.
 - + Công trình công cộng (2-5 tầng): Mật độ xây dựng 40%.

11. Hệ số sử dụng đất:

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	179.654,4	46,62
	Đất nhà ở liên kế	62.327,0	
	Đất nhà biệt thự	13.011,4	
	Đất chung cư (nhà ở xã hội)	34.994,2	
	Đất chung cư (phục vụ công nhân)	20.450,0	
	Đất chung cư (chuyển cho công ty Shing Mark)	48.871,8	
2	Đất công cộng – dịch vụ (cấp khu vực)	39.692,2	10,30
	Trung tâm dịch vụ		
	Nhà hàng, khách sạn		
	Phòng khám đa khoa		
	Nhà văn hóa		
	Công trình hỗn hợp TMDV + Bưu điện		
	Bưu điện		
	Trường dạy nghề		
3	Đất công cộng – dịch vụ (cấp khu ở)	12.369,0	3,21
	Trường mầm non		
	Các cửa hàng TMDV		

4	Đất công viên, cây xanh	42.764,7	11,10
5	Giao thông	110.917,7	28,78
	Tổng diện tích	385.398	100,00

Diện tích đất của dự án sau khi chuyển 48.871,8 m² cho công ty Shing Mark là 336.526,2 m².

12. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà:

Tổng số lượng 2.228 căn nhà (708 lô đất nền và 1.520 căn hộ), tổng diện tích đất ở: 130.782,6m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 328.929 m², trong đó:

- Nhà liên kế 650 lô (650 căn), tổng diện tích đất xây dựng: 62.327m², diện tích sàn xây dựng khoảng: 149.585 m².

- Nhà biệt thự 58 lô (58 căn), tổng diện tích đất xây dựng: 13.012 m², diện tích sàn xây dựng là: 144.209 m².

- Nhà chung cư 560 căn, tổng diện tích đất xây dựng: 20.450 m², diện tích sàn xây dựng là: 63.350 m².

- Nhà chung cư 960 căn, tổng diện tích đất xây dựng: 34.994,2 m², diện tích sàn xây dựng là: 104.983m², chuyển giao cho UBND huyện Trảng Bom quản lý, thực hiện.

13. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

Bán 1.268 căn (708 lô đất nền và 560 căn hộ), tổng diện tích đất ở: 9.788 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 223.947 m², trong đó:

- Nhà liên kế 650 lô (650 căn), tổng diện tích đất xây dựng: 62.327 m², diện tích sàn xây dựng khoảng: 149.585 m².

- Nhà biệt thự 58 lô (58 căn), tổng diện tích đất xây dựng: 13.012 m², diện tích sàn xây dựng là: 144.209 m².

- Nhà chung cư 560 căn, tổng diện tích đất xây dựng: 20.450m², diện tích sàn xây dựng là: 63.350 m².

- Nhà chung cư 960 căn, tổng diện tích đất xây dựng: 34.994,2m², diện tích sàn xây dựng là: 104.983 m², chuyển giao cho UBND huyện Trảng Bom quản lý, thực hiện.

14. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân: Khu vực để xe công cộng được bố trí tại các bãi đỗ xe tĩnh trong dự án với quy mô khoảng 3.826m². Ngoài ra, các công trình công cộng và nhà ở riêng lẻ khi xây dựng được thiết kế bố trí nơi để xe trong khuôn viên các công trình và nhà ở riêng lẻ.

15. Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, bãi đỗ xe; hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước mưa; thoát nước thải; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; thông tin liên lạc; cây xanh được đầu tư theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết

định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012 và Quyết định số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

16. Các công trình hạ tầng xã hội, gồm:

Các công trình thương mại dịch vụ, y tế, giáo dục,... do chủ đầu tư thực hiện đầu tư hoặc chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp thực hiện theo quy định.

17. Diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội:

Quỹ đất chuyển giao cho địa phương dành để phát triển nhà ở xã hội có diện tích 34.994m², với khoảng 960 căn hộ chung cư, diện tích sàn xây dựng khoảng: 104.982m².

18. Tổng mức đầu tư của dự án: 553.266.494.929 đồng.

Trong đó:

- + Vốn chủ sở hữu chiếm 20,5%.
- + Vốn vay và huy động hợp pháp khác 79,5%.

19. Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: Thời gian thực hiện dự án dự kiến 6 năm, dự án bắt đầu từ năm 2013 kết thúc năm 2019, trong đó:

+ Giai đoạn 1 (2013 - 2015): Hoàn tất thủ tục về đầu tư, giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối, một số phân khu vực.

+ Giai đoạn 2 (2015 - 2017): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến phân khu vực, triển khai đầu tư trường mầm non, cửa hàng thương mại dịch vụ và khu chung cư phục vụ công nhân.

+ Giai đoạn 3 (2017 - 2019): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội.

20. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

- Thực hiện chi trả chi phí đền bù, bố trí tái định cư theo phương án đền bù được duyệt. Nộp tiền sử dụng đất theo quy định của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Thực hiện triển khai dự án theo đúng tiến độ dự án đã cam kết và chịu trách nhiệm về nguồn vốn đảm bảo tiến độ góp vốn theo tiến độ dự án.

- Thực hiện bảo vệ môi trường đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; chịu sự hậu kiểm của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường. Chủ đầu tư phải 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.

- Khi triển khai thực hiện dự án Chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định của Luật Xây dựng và Luật Nhà ở.

- Sau khi đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, Chủ đầu tư bàn giao cho UBND huyện Trảng Bom phần diện tích đất sạch dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch để phát triển nhà ở xã hội.

- Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để lập thủ tục điều chỉnh lại quyết định giao đất số 447/QĐ-UBND ngày 24/2/2009 của UBND tỉnh (trừ phần đất giao cho Công ty TNHH Shing Mark Vina để đầu tư xây dựng nhà ở công nhân) trước khi triển khai thực hiện dự án.

21. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

- Tham gia quản lý chất lượng đối với các công trình được chuyển giao; quản lý, kiểm tra việc thực hiện của nhà thầu trong suốt quá trình thi công xây dựng công trình, tham gia nghiệm thu công trình hoàn thành.

- Hướng dẫn Chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án theo đúng các quy định của Luật Xây dựng và Luật nhà ở.

- UBND huyện Trảng Bom tiếp nhận, quản lý phần diện tích đất sạch đã được đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch để phát triển nhà ở xã hội theo quy định.

Đề nghị chủ đầu tư căn cứ vào nội dung của văn bản này, tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án và triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật và theo nội dung văn bản này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Các Sở: XD, TC, KHĐT, TNMT, GTVT;
- UBND huyện Trảng Bom;
- Lưu: VT, CNN,

An. 12-01

TM. UBND TỈNH ĐỒNG NAI
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Vĩnh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 10233/UBND-CNN

Đồng Nai, ngày 09 tháng 10 năm 2017

V/v điều chỉnh chấp thuận đầu tư
dự án phát triển nhà ở tại Khu
Trung tâm dịch vụ Khu công
nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng
Bom, tỉnh Đồng Nai.

CÔNG TY CP THỐNG NHẤT
CÔNG VĂN ĐẾN
Số..... Ngày: 11/10/2017

Kính gửi: Công ty cổ phần Thống Nhất.

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy
định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ
quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Thông tư
số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện
một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015
của Chính phủ;

Sau khi xem xét Tờ trình số 53/TTr-CPTN ngày 15/8/2017 của Công ty
cổ phần Thống Nhất về việc điều chỉnh một số nội dung chấp thuận đầu tư dự án
phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện
Trảng Bom; Đề xuất của Sở Xây dựng tại văn bản số 3219/SXD-QLXD ngày
25/9/2017;

UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh nội dung chấp thuận đầu tư
dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo,
huyện Trảng Bom tại văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014 với các
nội dung sau đây:

1. Điều chỉnh khoản 9. Quy mô dân số:

Từ “khoảng 8.912 người” thành “khoảng 9.168 người”.

2. Điều chỉnh khoản 12. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà:

Từ:

“Tổng số lượng 2.228 căn nhà (708 lô đất nền và 1.520 căn hộ), tổng diện
tích đất ở: 130.782,6m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 328.929 m², trong
đó:

+ Nhà liên kế 650 lô (650 căn), tổng diện tích đất xây dựng: 62.327m^2 , diện tích sàn xây dựng khoảng: 149.585m^2 .

+ Nhà biệt thự 58 lô (58 căn), tổng diện tích đất xây dựng: 13.012m^2 , diện tích sàn xây dựng là: 144.209m^2 .

+ Nhà chung cư 560 căn, tổng diện tích đất xây dựng: 20.450m^2 , diện tích sàn xây dựng là: 63.350m^2 .

+ Nhà chung cư 960 căn, tổng diện tích đất xây dựng: $34.994,2\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng là: 104.983m^2 , chuyển giao cho UBND huyện Trảng Bom quản lý, thực hiện).

Thành:

“Tổng số lượng 2.292 căn nhà (708 lô đất nền và 1.584 căn hộ), tổng diện tích đất ở: $130.782,6\text{m}^2$, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 328.929m^2 , trong đó:

+ Nhà liên kế 650 lô (650 căn), tổng diện tích đất xây dựng: 62.327m^2 , diện tích sàn xây dựng khoảng: 149.585m^2 .

+ Nhà biệt thự 58 lô (58 căn), tổng diện tích đất xây dựng: $13.011,4\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng là: $13.011,4\text{m}^2$.

+ Nhà chung cư 624 căn, tổng diện tích đất xây dựng: 20.450m^2 , diện tích sàn xây dựng là: 61.350m^2 .

+ Nhà chung cư 960 căn, tổng diện tích đất xây dựng: $34.994,2\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng là: $104.982,6\text{m}^2$, chuyển giao cho UBND huyện Trảng Bom quản lý, thực hiện).

3. Điều chỉnh khoản 13. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

Từ:

“Bán 1.268 căn (708 lô đất nền và 560 căn hộ), tổng diện tích đất ở: 9.788m^2 , tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 223.947m^2 , trong đó:

+ Nhà liên kế 650 lô (650 căn), tổng diện tích đất xây dựng: 62.327m^2 , diện tích sàn xây dựng khoảng: 149.585m^2 .

+ Nhà biệt thự 58 lô (58 căn), tổng diện tích đất xây dựng: 13.012m^2 , diện tích sàn xây dựng là: 144.209m^2 .

+ Nhà chung cư 560 căn, tổng diện tích đất xây dựng: 20.450m^2 , diện tích sàn xây dựng là: 63.350m^2 .

+ Nhà chung cư 960 căn, tổng diện tích đất xây dựng: $34.994,2\text{m}^2$, diện tích sàn xây dựng là: 104.983m^2 , chuyển giao cho UBND huyện Trảng Bom quản lý, thực hiện).

Thành:

“Bán 1.332 căn (708 lô đất nền và 624 căn hộ), tổng diện tích đất ở: 95.788,4 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 223.946,4 m², trong đó:

+ Nhà liên kế 650 lô (650 căn), tổng diện tích đất xây dựng: 62.327 m², diện tích sàn xây dựng khoảng: 149.585 m².

+ Nhà biệt thự 58 lô (58 căn), tổng diện tích đất xây dựng: 13.011,4 m², diện tích sàn xây dựng là: 13.011,4 m².

+ Nhà chung cư 624 căn, tổng diện tích đất xây dựng: 20.450m², diện tích sàn xây dựng là: 61.350 m².

+ Nhà chung cư 960 căn, tổng diện tích đất xây dựng: 34.994,2m², diện tích sàn xây dựng là: 104.982,6 m², chuyển giao cho UBND huyện Trảng Bom quản lý, thực hiện).”

4. Điều chỉnh khoản 18. Tổng mức đầu tư dự án:

Từ: “553.266.494.929 đồng”

Thành: “654.976.868.108 đồng”.

Các nội khác vẫn thực hiện theo văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Đề nghị chủ đầu tư căn cứ vào nội dung của văn bản này và văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án và triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật; liên hệ các Sở ngành liên quan để điều chỉnh các thủ tục pháp lý có liên quan và liên hệ Cục thuế Đồng Nai để hoàn tất các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước đối với việc chuyển nhượng vốn theo quy định./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, KHĐT, TNMT;
- Cục Thuế Đồng Nai;
- UBND huyện Trảng Bom;
- Lưu: VT, CNN.

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





**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: **7580** /UBND-KTN

Đồng Nai, ngày **02** tháng **7** năm 2020

V/v điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự
án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm
dịch vụ Khu Công nghiệp Bàu Xéo,
thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng
Bom, tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thống Nhất.

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất
động sản;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và
Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ;

Sau khi xem xét Tờ trình số 93/TTr-CPTN ngày 18 tháng 11 năm 2019, Văn
bản giải trình số 01/CPTN-ĐTKD ngày 08 tháng 01 năm 2020 và Văn bản số
51/CPTN-ĐTKD ngày 11 tháng 03 năm 2020 của Công ty Cổ phần Thống Nhất
về việc kiến nghị điều chỉnh một số nội dung chấp thuận đầu tư dự án phát triển
nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom,
huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; đề xuất của Sở Xây dựng tại Văn bản số
2765/SXD-QLN-TTBĐS ngày 05 tháng 6 năm 2020,

UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh Văn bản số 11794/UBND-
CNN ngày 18/12/2014 và Văn bản số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017 với
một số nội dung sau đây:

**1. Điều chỉnh Khoản 11 Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày
18/12/2014 như sau:**

“11. Hệ số sử dụng đất:

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:



STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	179.654,4	46,62
	Đất nhà ở liên kế	62.327,0	
	Đất nhà biệt thự	13.011,4	
	Đất chung cư (nhà ở xã hội)	34.994,2	
	Đất chung cư (phục vụ công nhân)	20.450,0	
	Đất chung cư (chuyển cho Công ty Shing Mark)	48.871,8	
2	Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực)	39.692,2	10,3
	Trung tâm dịch vụ	10.121,4	
	Nhà hàng, khách sạn	4.725,5	
	Phòng khám đa khoa	3.502,6	
	Nhà văn hóa	5.960,9	
	Công trình thương mại dịch vụ	4.019,8	
	Bưu điện	717,8	
	Trường dạy nghề	10.644,2	
3	Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu ở)	12.369,0	3,2
	Trường mầm non	8.975,5	
	Các cửa hàng TMDV	3.393,5	
4	Đất cây xanh	42.764,7	11,10
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	110.917,7	28,78
	Đất giao thông	107.091,9	
	Cửa hàng xăng dầu	3.825,8	
Tổng		385.398	100,00

- 385.398 m² là tổng diện tích đất của toàn Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, trong đó:

+ 336.526,2 m² là phần diện tích đất đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận đầu tư tại Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014.

+ 48.871,8 m² là phần diện tích chuyển cho Công ty Shing Mark.”

2. Điều chỉnh Khoản 3 Văn bản số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017 (tương đương là Khoản 13 Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014) như sau:

“13. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

Tổng số 1.332 căn (708 căn nhà riêng lẻ và 624 căn hộ chung cư), tổng diện tích đất ở: 95.788,4 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 223.946,4 m², trong đó:

- Nhà liên kế:

+ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 507 lô đất nền, tổng diện tích đất: 48.019,4 m².

+ Bán 143 căn (xây thô), tổng diện tích đất xây dựng: 14.307,6 m², diện tích sàn xây dựng là: 36.030,9 m².

- Nhà biệt thự:

+ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 35 lô đất nền, tổng diện tích đất: 7.846,9 m²

+ Bán 23 căn (xây thô), tổng diện tích đất xây dựng: 5.164,5 m², diện tích sàn xây dựng là: 5.368 m².

- Nhà chung cư 624 căn, tổng diện tích đất xây dựng: 20.450m², diện tích sàn xây dựng là: 61.350 m².

- Nhà chung cư 960 căn, tổng diện tích đất xây dựng: 34.994,2 m², diện tích sàn xây dựng là: 104.982,6 m², chuyển giao cho UBND huyện Trảng Bom quản lý, thực hiện.”

3. Điều chỉnh Khoản 14 Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014 như sau:

“14. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân: Được bố trí trong khuôn viên các công trình và nhà ở riêng lẻ theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.”

4. Điều chỉnh Khoản 15 Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014 như sau:

“15. Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, bãi đỗ xe; hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh được đầu tư theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012 và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 362/QĐ-UBND ngày 13/12/2014, Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 26/3/2019.”

5. Điều chỉnh Khoản 4 Văn bản số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017 (tương đương là Khoản 18 Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014) như sau:

“18. Tổng mức đầu tư dự án: 842.482.345.748 đồng.”

6. Điều chỉnh Khoản 19 Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014 như sau:



“19. Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: Thời gian thực hiện dự án dự kiến 9 năm, dự án bắt đầu từ năm 2013 kết thúc năm 2022, trong đó:

- Giai đoạn 1 (2013 - 2017): Hoàn tất thủ tục về đầu tư, giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối, một số phân khu khu vực.

- Giai đoạn 2 (2017 - 2019): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến phân khu khu vực.

- Giai đoạn 3 (2019 - tháng 6/2022): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội.”

7. Bổ sung nội dung về thời gian hoạt động dự án (tương đương số thứ tự tiếp theo của Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh là Khoản 22) như sau:

“22. Về thời gian hoạt động dự án: 50 năm, kể từ năm 2014.”

8. Bổ sung nội dung (tương đương số thứ tự tiếp theo của Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh là Khoản 23) như sau:

“23. Riêng phần diện tích 3.825,8 m² (đất cửa hàng xăng dầu) đề nghị chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao cho địa phương để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.”

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh, bổ sung tại 8 Khoản Văn bản này vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý theo Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Văn bản số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom và các quy định pháp luật hiện hành. Văn bản này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Đề nghị chủ đầu tư căn cứ vào nội dung của Văn bản này, Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014 và Văn bản số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án và triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật; liên hệ các Sở ngành để điều chỉnh các thủ tục pháp lý có liên quan theo quy định. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND huyện Trảng Bom;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu VT, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Vĩnh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 1921/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu ngày: 18 tháng 12 năm 2014)

(Điều chỉnh lần thứ 1: ngày 11 tháng 8 năm 2023)

(Điều chỉnh lần 1 theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư số 11794/UBND-CNN ngày 18 tháng 12 năm 2014, Văn bản số 10233/UBND-CNN ngày 09 tháng 10 năm 2017 và Văn bản số 7580/UBND-KTN ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ văn bản đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư kèm theo hồ sơ do Công ty cổ phần Thống Nhất nộp ngày 30 tháng 11 năm 2022;

Xét Báo cáo thẩm định số 409/BC-SKHĐT ngày 05 tháng 6 năm 2023, Văn bản số 3492/SKHĐT-KTĐN ngày 03 tháng 8 năm 2023 của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đã được chấp thuận tại các Văn bản: Văn bản số



11794/UBND-CNN ngày 18 tháng 12 năm 2014 (trên cơ sở Tờ trình số 219/TTr-SXD ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Sở Xây dựng theo quy định của Luật Nhà ở), Văn bản số 10233/UBND-CNN ngày 09 tháng 10 năm 2017 và Văn bản số 7580/UBND-KTN ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Nội dung tiến độ thực hiện dự án đã quy định tại khoản 19 Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18 tháng 12 năm 2014 và khoản 6 Văn bản số 7580/UBND-KTN ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom được điều chỉnh như sau:

“19. Thời gian và tiến độ thực hiện dự án:

- Giai đoạn 1 (từ năm 2013 đến năm 2017): Hoàn tất thủ tục về đầu tư, giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối, một số phân khu khu vực.

- Giai đoạn 2 (từ năm 2017 đến năm 2019): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến phân khu khu vực.

- Giai đoạn 3 (từ năm 2019 đến tháng 02 năm 2026): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội”.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc triển khai thực hiện dự án:

a) Tuân thủ các quy định của quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư, các quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các Luật, quy định khác có liên quan.

b) Việc triển khai dự án đầu tư xây dựng nhà ở thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các Luật, quy định khác có liên quan sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư.

c) Thực hiện dự án phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, đô thị của tỉnh Đồng Nai và đáp ứng các điều kiện, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản, nhà ở, môi trường và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

d) Thực hiện thủ tục bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường. Dự án chỉ được triển khai thực hiện thi công xây dựng công trình sau khi thủ tục bảo vệ môi trường của dự án được phê duyệt. Chủ đầu tư chỉ được triển khai thi công dự án sau khi hoàn chỉnh các thủ tục về đất đai, xây dựng, môi trường và các thủ tục liên quan khác đúng quy định của pháp luật.

đ) Chịu trách nhiệm về nguồn vốn đầu tư dự án theo quy định của pháp luật; đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; đảm bảo thực hiện xây dựng các hạng mục công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng. Quá trình thực hiện dự án, trường hợp có thay đổi các nội dung theo quy định tại Quyết định này, Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

e) Dự án chỉ được triển khai thực hiện thi công xây dựng công trình và đi vào hoạt động khi được chấp thuận đưa vào Kế hoạch, Chương trình phát triển Nhà ở của tỉnh. Về nhà ở xã hội, thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn Luật Nhà ở.

g) Tiến hành ký quỹ hoặc nộp chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng về nghĩa vụ ký quỹ theo quy định của Luật Đầu tư, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

h) Có trách nhiệm duy tu, vận hành, bảo dưỡng hạ tầng khu dân cư và hạ tầng của dự án theo các quy định của nhà nước cho đến khi bàn giao các hạng mục theo quy định pháp luật cho nhà nước. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất cho người mua nhà do cơ quan quản lý đất đai của nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

i) Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư, báo cáo giám sát, đánh giá dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật liên quan. Cung cấp các văn bản, tài liệu thông tin liên quan đến các nội dung kiểm tra, giám sát hoạt động đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo qui định của pháp luật.

k) Dự án sẽ chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư.

2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm theo dõi, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư thực hiện dự án để xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư: Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18



tháng 12 năm 2014, Văn bản số 10233/UBND-CNN ngày 09 tháng 10 năm 2017 và Văn bản số 7580/UBND-KTN ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Tài chính; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Công an tỉnh; Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom và Công ty cổ phần Thống Nhất chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho 10 đơn vị: các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông vận tải; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Công an tỉnh, Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom và Công ty cổ phần Thống Nhất và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai./.

Nơi nhận:

- Như Khoản 3 Điều 3;
- Q. Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.



Võ Tấn Đức

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 390/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 06 tháng 02 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Xét hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom của Công ty cổ phần Thống Nhất do Công ty tư vấn xây dựng ACC lập tháng 12/2011;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại tờ trình số 07/TTr-SXD ngày 10/01/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, vị trí lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch hiện tại là đất trồng cao su, thuộc thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, có ranh giới giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp dự án khu dân cư của Tổng Công ty Cao su Đồng Nai;
- Phía Tây : Giáp lô đất quy hoạch khu dân cư;
- Phía Nam : Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông : Giáp khu công nghiệp Bàu Xéo.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : khoảng 38,5398 ha;

- Quy mô dân số : khoảng 12.660 người;

- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập quy hoạch

a) Tính chất: Là khu trung tâm dịch vụ và khu ở xây dựng mới có mật độ xây dựng cao, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho công nhân, chuyên gia và người lao động trong khu công nghiệp với các loại hình nhà liên kế, biệt thự, nhà ở dạng chung cư, các công trình công cộng, thương mại dịch vụ với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận. Tổ chức quy hoạch khu ở theo tiêu chuẩn đô thị loại IV.

b) Mục tiêu: Cụ thể hóa định hướng phát triển theo quy hoạch chung thị trấn Trảng Bom; Xác định các chỉ tiêu kỹ thuật tính toán phù hợp theo tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành; Quy hoạch thực hiện phân khu chức năng sử dụng đất, không gian cảnh quan kiến trúc cùng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ gắn kết chung tại khu vực, đảm bảo phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trong khu vực lập quy hoạch; Tạo cơ sở pháp lý cho việc lập dự án phát triển nhà ở, triển khai đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng

a) Quy hoạch phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc:

Trên cơ sở trục đường chính đối ngoại là đường chất thải rắn, khu quy hoạch tổ chức các trục đường chính N8 và D7 với các công trình chung cư và các công trình công cộng, thương mại dịch vụ và công viên cây xanh dọc hai bên trục đường, từ đó hình thành các đường nội khu, phân định các chức năng quy hoạch chính như sau:

+ Đất xây dựng nhà ở: Có tổng diện tích 174.934,4 m², chiếm 45,39% tổng diện tích khu quy hoạch, bao gồm các loại nhà ở:

- Khu chung cư thấp tầng (5 tầng) có tổng diện tích 83.866 m² được bố trí tại phía Nam dự án dọc trục đường N8, N15. Trong đó xác định tại góc Tây - Nam dự án với diện tích 34.994,2m² dành để bố trí nhà ở xã hội.

- Khu nhà biệt thự với tổng diện tích khoảng 13.011,4 m² được bố trí tại phía Đông - Bắc dự án, tiếp giáp các trục đường N1, D11 của khu quy hoạch.

- Khu nhà liên kế với tổng diện tích 78.057 m² được bố trí tại phía Tây - Bắc dự án, nằm 2 bên trục đường chính D7 và giáp với các đường N1, D1 của khu quy hoạch.

+ Đất công cộng – Khu trung tâm dịch vụ KCN:

- Các công trình dịch vụ được bố trí ngay trung tâm khu quy hoạch, trên các trục đường chính N8 và D7 bao gồm: Trung tâm dịch vụ; nhà văn hóa; phòng khám đa khoa; nhà hàng, khách sạn; các cửa hàng thương mại – dịch vụ;

bưu điện. Bố trí Trường dạy nghề tại phía Đông giáp đường song hành đường khu vực Chất thải rắn.

+ Đất công cộng – dịch vụ khu ở:

- Bố trí trường mẫu giáo trên trục đường N8 tại phía Tây; Các công trình thương mại dịch vụ xen kẽ các nhóm ở.

+ Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao:

- Khu cây xanh công viên có diện tích 42.764,7 m², chiếm 11,10% diện tích toàn khu, gồm: Khu công viên kết hợp TDTT (bao gồm 02 khu bố trí hai bên trục đường chính D7), Các khu hoa viên, vườn hoa được bố trí xen kẽ trong các nhóm ở của dự án, Cây xanh cách ly giữa khu đất và đường liên huyện (đường chất thải rắn) có diện tích 8.193,7 m².

b) Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT NHÀ Ở	174.934,4	45,39
	- Đất chung cư	83.866,0	47,94
	+ Đất chung cư cho công nhân	48.871,8	27,94
	+ Đất chung cư (nhà ở XH)	34.994,2	20,00
	- Đất nhà liên kế	78.057,0	44,62
	- Đất nhà biệt thự	13.011,4	7,44
2	ĐẤT CÔNG CỘNG – DỊCH VỤ (cấp khu vực)	39.692,2	10,30
	- Trung tâm dịch vụ	10.121,4	
	- Nhà hàng, khách sạn	4.725,5	
	- Phòng khám đa khoa	3.502,6	
	- Nhà văn hóa	5.960,9	
	- CT hỗn hợp TMDV+Bưu điện	4.737,6	
	- Trường dạy nghề	10.644,2	
3	ĐẤT CÔNG CỘNG – DỊCH VỤ (cấp khu ở)	12.369,0	3,21
	- Trường mầm non	8.975,5	
	- Các cửa hàng TMDV	3.393,5	
4	ĐẤT CÔNG VIÊN, CÂY XANH	42.764,7	11,10
	- Công viên	34.571,0	
	- Cây xanh cách ly	8.193,7	
5	ĐẤT GIAO THÔNG	115.637,7	30,00
	- Đất giao thông động	111.811,9	
	- Đất giao thông tĩnh (bãi đậu xe)	3.825,8	
	TỔNG CỘNG	385.398	100,00

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Thực hiện theo quy chuẩn Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể áp dụng cho đồ án:

- Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng : 28 – 34 m²/người.

- Các chỉ tiêu tầng cao, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, số căn hộ và diện tích sàn:

STT	Chức năng	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Chiều cao CT (m)	Số căn hộ	Tổng diện tích sàn XD (m ²)
I	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở				3165-3625	368.080,2-401.626,6
	Nhà ở liên kế	70-80	3-4	12-16	807	187.336.8
	Nhà ở biệt thự	40-50	2	8-12	58	13.011.4
	Nhà chung cư	30-50	5-6	25-30	2300-2760	167.732-201.278.4
II	ĐẤT CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ (cấp khu vực)					33.483.9
	TT dịch vụ	40	5	20-25		20.242.8
	Nhà hàng - KS	40	5	20-25		9.451.0
	Phòng khám đa khoa	40	2	8-12		2.802.1
	CT hỗn. hợp TMDV + Bưu điện	40	2	8-12		3.790.0
	Nhà văn hóa	40	2	8-12		4.768.7
	Trường dạy nghề	40	3	8-12		12.773.0
III	ĐẤT CÔNG CỘNG-DV (cấp khu ở)					27.524.2
	Các cửa hàng TMDV	40	3	8-12		2.714.8
	Trường mầm non	40	2	8-12		7.180.4
IV	ĐẤT CÔNG VIÊN-CX	10	1			4.276.5
	TỔNG				3165-3625	433.364.8-466.911.2

Tổng số căn hộ khoảng 3100 - 3700 căn và tổng diện tích sàn tối đa xây dựng khoảng 433.365 - 466.900 m².

Các nội dung chi tiết kỹ thuật cụ thể về diện tích, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng... của từng lô đất, từng công trình được làm rõ trong hồ sơ thuyết minh tổng hợp và bản vẽ quy hoạch phân lô tỷ lệ 1/500.

- + Chỉ tiêu cấp nước : 120-150 lít/người/ngày.
- + Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng nước cung cấp.
- + Chỉ tiêu cấp điện : 1.200-1.500 kWh/người/năm.
- + Thông tin liên lạc : 1 máy/2 người.
- + Chỉ tiêu rác thải : 0,7 - 0,8 kg/người/ngày.

Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của từng tuyến đường, khoảng lùi các công trình thể hiện cụ thể tại bản vẽ Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa

* San nền:

- Chọn cao độ xây dựng: Cao độ xây dựng căn cứ theo cao độ nền đất tự nhiên được khống chế bởi các đường xung quanh khu: đường Quốc lộ 1A, đường KCN Bàu Xéo và đường huyện đi Long Thành.

- Phương án san nền: San phẳng với cao độ san nền $H_{xd} \geq 61,00$ m. Tạo độ dốc nền từ các khu vực xây dựng dốc xuống các đường xung quanh. Độ dốc nền hoàn thiện cần đạt $I_{min} \geq 0,003$, chiều cao đào trung bình từ $-0,12m \div 0,17m$, chiều cao đắp trung bình: $0,68m$.

* Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới, tách riêng với hệ thống thoát nước thải, hướng thoát nước phù hợp với quy hoạch san nền, hướng thoát nước từ phía Nam sang phía Đông Bắc kết nối đường đi khu xử lý chất thải rắn vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

Hệ thống giao thông trong khu như sau:

* Đường đối ngoại:

- Đường N1 dọc theo ranh phía Bắc có mặt đường: $12m$, vỉa hè: $7,5 m \times 2$, lộ giới $27m$ (mặt cắt A-A).

- Đường D1 dọc theo ranh phía Tây có mặt đường: $15m$, vỉa hè: $7 m \times 2$, lộ giới $29m$ (mặt cắt B-B).

- Đường N9 dọc theo ranh phía Nam có mặt đường: $12m$, vỉa hè: $7,5 m \times 2$, lộ giới $27m$ (mặt cắt C-C).

- Đường D12 đi giữa khu trung tâm dịch vụ với KCN dẫn từ Quốc lộ 1A đi Long Thành có quy mô lộ giới $45m$ (mặt cắt D-D).

* Đường chính:

- Đường N8 nối khu trung tâm dịch vụ với khu công nghiệp (hướng tuyến Đông Tây) và đường D7 nối khu trung tâm dịch vụ với khu dân cư Bàu Xéo ở phía Bắc (hướng tuyến Nam Bắc) có: mặt đường $7,5 m \times 2$, vỉa hè $7,5 m \times 2$, dải phân cách $2m$, lộ giới $32m$ (mặt cắt 3-3).

* Đường nội bộ: Các đường nội bộ có các loại mặt cắt ngang:

- Mặt cắt 1-1: mặt đường: $6m$, vỉa hè: $4 m \times 2$, lộ giới: $14m$.

- Mặt cắt 2-2: mặt đường: $7m$, vỉa hè: $5 m \times 2$, lộ giới: $17m$.

- Đường D11 là đường song hành với tuyến đường đi từ Quốc lộ 1A đến Long Thành; mặt đường rộng 7m, vỉa hè rộng 5m về phía trung tâm dịch vụ và 2m về phía còn lại, lộ giới 14m (mặt cắt 4-4).

Tất cả các hệ thống giao thông phải được gắn kết đồng bộ với dự án lân cận.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

* Nguồn nước: Thông qua tuyến ống cấp nước D500 trên Quốc lộ 1A cách khu 50m về phía Bắc dẫn vào điểm đầu nối phía Tây - Bắc khu quy hoạch.

* Mạng lưới cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước: Tổng nhu cầu dùng nước là 2.500 m³/ngày.

- Các tuyến ống trong khu quy hoạch được thiết kế dạng mạng vòng khép kín, đảm bảo khả năng cấp nước sinh hoạt và chữa cháy khi cần thiết.

- Chủ đầu tư liên hệ với ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí gắn kết và các chỉ tiêu kỹ thuật.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Tổng lưu lượng nước thải khu quy hoạch là $Q=2.000$ m³/ngày, chiếm 80% lượng nước cấp.

- Xây dựng mạng lưới thoát nước riêng (nước thải tách riêng với nước mưa).

- Nước thải được xử lý theo hai cấp: Cấp thứ nhất xử lý cục bộ tại từng công trình, thu gom về trạm bơm tại phía Đông - Bắc khu quy hoạch và đưa về xử lý tập trung tại trạm hệ thống xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp Bàu Xéo 1 có $Q=8.000$ m³/ngày.

- Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang theo quy hoạch chung thị trấn Trảng Bom.

- Rác thải: Ký hợp đồng với đơn vị dịch vụ môi trường đô thị, thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý chung theo quy hoạch.

e) Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn điện: Kết nối từ mạng lưới điện quốc gia dọc đường liên huyện đi Long Thành qua tuyến 22kV, thông qua trạm biến áp 110/22kV Thống Nhất, Trảng Bom.

- Công suất lắp đặt: 5.403,9 KW.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

- Chủ đầu tư sẽ liên hệ với ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc được ghép nối vào mạng viễn thông hiện có trong khu vực.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

- Đầu tư xây dựng một hệ thống hồ ga chờ, có khả năng kết nối một cách đồng bộ tránh việc phát sinh do thi công sau này.

- Chủ đầu tư sẽ liên hệ với ngành viễn thông để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

6. Phân đợt đầu tư và nguồn vốn thực hiện:

Dự kiến phân kỳ đầu tư làm 3 giai đoạn xây dựng hoàn thiện đồng bộ toàn khu cho đến năm 2017, khoảng 5 năm:

a) Giai đoạn 1, từ năm 2012 đến 2014:

- Hoàn tất các thủ tục phê duyệt dự án phát triển nhà ở.

- Thực hiện công tác cấm mốc khoanh vùng dự án, chuẩn bị đầu tư, giải phóng mặt bằng, đền bù đất đai.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối.

b) Giai đoạn 2, từ năm 2014 đến 2016:

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng đến cấp đường phân khu khu vực.

- Xây dựng các khu ở mới với đầy đủ giao thông, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Đầu tư hoàn chỉnh theo từng phân khu.

c) Giai đoạn 3, từ năm 2016 đến 2017:

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nhóm nhà ở.

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội.

Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ đầu tư và các nguồn vốn huy động khác theo đúng các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND huyện Trảng Bom, UBND thị trấn Trảng Bom, Công ty cổ phần Thống Nhất, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung điều chỉnh quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, UBND huyện Trảng Bom chuyển các mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, cùng UBND thị trấn Trảng Bom quản lý xây dựng theo đúng hồ sơ đã được duyệt.

3. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành, tổ chức lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

4. Bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nổi hạ tầng chung tại khu vực.

5. Chủ đầu tư lập dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình Sở Xây dựng thỏa thuận trước khi trình UBND huyện Trảng Bom ký Quyết định ban hành, thời gian ban hành Quy định quản lý xây dựng là 15 ngày kể từ ngày Quyết định phê duyệt quy hoạch được ký.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 3429/QĐ.CT.UBND ngày 03/10/2005 và Quyết định số 3125/QĐ-UBND ngày 01/10/2007 của UBND Tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm dịch vụ phục vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương, Trưởng ban Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom, Giám đốc Công ty cổ phần Thống Nhất, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND Tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, TH, CNN.

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



Phan Thị Mỹ Thanh

SƠ Y BẢN CHÍNH
BIÊN HOA Ngày 08 Tháng 6 năm 2012
VĂN PHÒNG UBND. TỈNH DONG NAI
K.T. CHÁNH VĂN PHÒNG
DIKI VĂN PHÒNG



Thư ký Văn phòng

QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 31/TTr-SXD ngày 24/01/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom với các nội dung sau:

- Điều chỉnh phạm vi khoảng 20.450 m² phía Tây dự án gồm đất Nhà liên kế (ô LK14, LK15, LK16, LK17 - 15.730m²) và đất giao thông (đường N7, D13, D14 - 4.720m²) sang chức năng quy hoạch Nhà chung cư (ô NC2) với các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật như sau:

- + Mật độ xây dựng : 30 – 50%;
- + Tầng cao xây dựng : 05 – 06 tầng;
- + Chiều cao xây dựng : 25 – 30m.
- + Khoảng lùi xây dựng : ≥10m (cho các trục đường bao quanh khu đất).

(Bản vẽ vị trí khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng do Sở Xây dựng thẩm định ngày 24/01/2014).

- Tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất toàn khu có sự thay đổi như sau:

STT	Loại đất	QH đã duyệt		QH điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	174.934,4	45,39	179.654,4	46,62
	- Đất ở chung cư	83.866,0	47,94	104.316,0	58,07
	+ Đất chung cư (phục vụ công nhân)	48.871,8	27,94	69.321,8	38,59
	+ Đất chung cư (phát triển nhà ở xã hội)	34.994,2	20,00	34.994,2	19,48
	- Đất nhà liên kế (phục vụ công nhân)	78.057,0	44,62	62.327,0	34,69
	- Đất nhà biệt thự (phục vụ chuyên gia)	13.011,4	07,44	13.011,4	07,24
2	Đất công cộng – Dịch vụ (Cấp khu vực)	39.692,2	10,30	39.692,2	10,30
3	Đất công cộng – Dịch vụ (Cấp khu ở)	12.369,0	3,21	12.369,0	3,21

4	Đất công viên, cây xanh	42.764,7	11,10	42.764,7	11,10
5	Đất giao thông	115.637,7	30,00	110.917,7	28,78
TỔNG KHU ĐẤT		385.398	100	385.398	100

- Quy mô dân số, số căn hộ và tổng diện tích sàn có sự thay đổi như sau:

STT	Chức năng	QH đã duyệt Dân số: 12.660 người		QH điều chỉnh Dân số: 14.200 – 14.400 người	
		Số căn hộ	Diện tích sàn (m ²)	Số căn hộ	Diện tích sàn (m ²)
I	Nhà ở riêng lẻ	865	200.348,2	708	162.000 – 163.000
1	Nhà liên kế (phục vụ công nhân)	807	187.336,8	650	149.000 – 149.500
2	Nhà biệt thự (phục vụ chuyên gia)	58	13.011,4	58	13.000 – 13.500
II	Nhà ở chung cư	2.300 – 2.760	167.732 – 201.278,4	2.862 – 2.892	229.000 – 230.000
1	Chung cư (phục vụ công nhân)	1.340 – 1.800	62.750 – 96.296,4	1.906 – 1.929	152.500 – 153.000
2	Chung cư (phát triển nhà ở xã hội)	960	104.982	956 – 963	76.500 – 77.000
TỔNG CỘNG		3.165 – 3.625	368.080,2 – 401.626,6	3.570 – 3.600	391.000 – 393.000

Điều 2. Các vấn đề liên quan khác phát sinh từ việc điều chỉnh nêu trên là không đáng kể, chủ đầu tư có trách nhiệm làm rõ và cập nhật trong quá trình triển khai các bước thủ tục tiếp theo của dự án sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt. Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh nêu trên vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai. Chủ đầu tư phải tập trung khẩn trương thực hiện ngay các thủ tục cần thiết tiếp theo để triển khai thi công xây dựng theo đúng quy hoạch và tiến độ được duyệt.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom, Giám đốc Công ty cổ phần Thống Nhất, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Thị Mỹ Thanh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 876 /QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 26 tháng 3 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 44/TTr-SXD ngày 03/01/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom với các nội dung như sau:

1. Điều chỉnh phạm vi khoảng 3.825,8 m² (lô đất C9) từ đất giao thông tỉnh (bãi đậu xe) sang đất hạ tầng kỹ thuật - cửa hàng xăng dầu.

2. Với nội dung điều chỉnh trên, tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất thay đổi như sau:

STT	Loại đất	Quy hoạch được duyệt (Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012, số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014)		Điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất ở	179.654,4	46,6	179.654,4	46,6%

B	Đất công cộng – dịch vụ (cấp khu vực)	39.692,2	10,3	39.692,2	10,3%
C	Đất công cộng – dịch vụ (cấp khu ở)	12.369,0	3,2	12.369,0	3,2%
D	Đất cây xanh	42.764,7	11,1	42.764,7	11,1%
E	Đất hạ tầng kỹ thuật	110.917,7	28,8	107.091,9	27,8%
1	Đất giao thông	107.091,9		107.091,9	
2	Đất bãi xe	3.825,8		0	
3	Cửa hàng xăng dầu	0		3.825,8	
	Tổng cộng	385.398	100,0	385.398	100,0%

(Bản đồ trích vẽ quy hoạch sử dụng đất phạm vi điều chỉnh đính kèm).

Điều 2. Căn cứ nội dung điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này, Công ty Cổ phần Thống Nhất có trách nhiệm triển khai các bước tiếp theo, lập dự án đầu tư xây dựng công trình tại khu vực.

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

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh trên vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom và Quyết định số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom, Công ty Cổ phần Thống Nhất, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Vĩnh

Số: 7. /QĐ-HĐQT

Trảng Bom, ngày 20 tháng 02 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

“V/v phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai”

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư;
- Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Căn cứ Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, thiết kế và dự toán xây dựng công trình;
- Căn cứ Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Văn bản số 3962/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt giá đất để tính tiền sử dụng đất của Công ty CP Thống Nhất để xây dựng Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;
- Căn cứ Văn bản số 2106/SXD-QLHĐXD ngày 15/7/2016 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chung cư cho công nhân Khu Trung Tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;
- Căn cứ Quyết định số 32/QĐ-HĐQT ngày 24/4/2015 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Thống Nhất về phê duyệt dự án phát triển nhà ở tại khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Xét hồ sơ dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Đồng Nai do Công ty TNHH Ý Tân lập tháng 11/2016;

- Xét Tờ trình số 58/TTr-CPTN ngày 30/11/2016 của Công ty cổ phần Thống Nhất về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;

- Xét thông báo số 01/TTĐ ngày 17/02/2017 của Tổ thẩm định về thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom;

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng Quản trị;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Đồng Nai với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên dự án: Dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo.

2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Thống Nhất.

3. Mục tiêu đầu tư xây dựng:

Xây dựng mới khu nhà ở với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội hoàn chỉnh và các công trình phục vụ cho khu ở theo quy hoạch, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho chuyên gia và người lao động tại khu công nghiệp. Khai thác triệt để quỹ đất hiện có đáp ứng nhu cầu về nhà ở góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của huyện Trảng Bom nói riêng và tỉnh Đồng Nai nói chung.

4. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất của dự án:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số căn hộ	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Đất ở		130.782,6	2.302	38,9	14,2
1	Nhà liên kế	LK	62.327,0	650	47,7	
2	Nhà biệt thự	BT	13.011,4	58	9,9	
3	Nhà chung cư (phát triển nhà ở xã hội)	CC1A	34.994,2	960	26,8	
4	Nhà chung cư (phục vụ công nhân)	CC2	20.450,0	634	15,6	
B	Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực)	C	39.692,2		11,8	4,3
1	Trung tâm dịch vụ	C1	10.121,4			
2	Nhà văn hóa	C2	5.960,9			
3	Phòng khám đa khoa	C3	3.502,6			
4	Nhà hàng khách sạn	C4	4.725,5			
5	Công trình thương mại dịch vụ	C5	4.019,8			
6	Bưu điện	C6	717,8			
7	Trường dạy nghề	C7	10.644,2			

C	Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu ở)	C	12.369,0		3,7	1,3
1	Trường mầm non	C8	8.975,5			
2	Cửa hàng thương mại dịch vụ	C10-C11	3.393,5			
D	Đất công viên, cây xanh	CX	42.764,7		12,7	4,6
1	Cây xanh công viên		34.571,0			
2	Cây xanh cách ly		8.193,7			
E	Đất giao thông		110.917,7		33,0	12,0
1	Giao thông động		107.091,9			
2	Giao thông tĩnh (bãi xe)	C9	3.825,8			
	TỔNG		336.526,2	2.302	100,0	36,5

4.2. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:

- Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền, đường giao thông, cấp nước – PCCC, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh – công viên.

- Đầu tư xây dựng công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (lô NC2), trường mầm non (lô C8) và cửa hàng thương mại dịch vụ (lô C10, C11).

5. Tổ chức tư vấn lập dự án: Công ty TNHH Ý Tân.

6. Chủ nhiệm lập dự án: KS. Vũ Văn Thắng

7. Địa điểm xây dựng: Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

8. Diện tích sử dụng đất: 336.526,2 m²

9. Loại, cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật, dân dụng cấp III.

10. Số bước thiết kế: 2 bước

11. Phương án xây dựng (thiết kế cơ sở):

11.1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn khu, bao gồm:

11.1.1. San nền: Mặt bằng san nền thiết kế được tính toán theo lưới ô vuông, chiều dài mỗi cạnh 20m. Cao độ san nền được thiết kế trên cơ sở tuân thủ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo và bám theo cao độ các tuyến giao thông lân cận. Đảm bảo khả năng thoát nước tự nhiên trong khu vực.

11.1.2. Hệ thống giao thông:

a) Đường chính N8, D7: lộ giới 32m (mặt đường 7,5m x 2; vỉa hè 7,5m x 2; dải phân cách 2m); chiều dài tuyến N8 = 605,9m, D7 = 460,7m.

b) Đường nội bộ N2, N3, N5, N6, N10, N11, N12, N13, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D10, D11, D15, D17: lộ giới 14m (mặt đường 6m; vỉa hè 4m x 2); chiều dài tuyến N2=562,6m, N3=192,7m, N5=192,7m, N6=246,7m, N10=94,8m, N11=186,5m, N12=108,4m, N13=108,5m, D2=76,3m, D3=76,3m, D4=76,3m, D5=337,3m, D6=131,8m, D8=131,7m, D10=131,8m, D11=694,4m, D15=106m, D17=103,2m.

c) Đường nội bộ N4, N14, N15, D9, D16: lộ giới 17m (mặt đường 7m; vỉa hè 5m x 2); chiều dài tuyến N4=599,5m, N14=502,6m, N15=313,2m, D9=192,1m, D16=134,3m.

d) Kết cấu mặt đường toàn khu (từ trên xuống):

- Đường chính: mặt đường cấp cao A1, đảm bảo tải trọng trục xe 12KN, mô đun đàn hồi Eyc $\geq 133\text{Mpa}$, kết cấu áo đường loại 1 với các lớp như sau:

- + Bê tông nhựa nóng hạt mịn dày 04cm.
- + Bê tông nhựa nóng hạt vừa dày 06cm.
- + Cấp phối đá dăm Loại 1 dày 14cm.
- + Cấp phối đá dăm Loại 2 dày 16cm.
- + Cấp phối sỏi đỏ dày 30cm.
- + Đất nền đầm chặt $K \geq 0,98$

- Đường nội bộ: mặt đường cấp cao A2, đảm bảo tải trọng trục xe 10KN, mô đun đàn hồi Eyc $\geq 110\text{Mpa}$, kết cấu áo đường loại 2 với các lớp như sau:

- + Bê tông nhựa nóng hạt vừa dày 06cm.
- + Cấp phối đá dăm Loại 1 dày 12cm.
- + Cấp phối đá dăm Loại 2 dày 14cm.
- + Cấp phối sỏi đỏ dày 30cm.
- + Đất nền đầm chặt $K \geq 0,98$

- Kết cấu vỉa hè (từ trên xuống):

- + Lát gạch Terazzo 40x40x3cm.
- + Lớp vữa xi măng dày 3cm.
- + Cấp phối đá dăm loại 1, dày 14cm, $K \geq 0,95$.
- + Nền đất lu lèn $K \geq 0,95$.

- Bó vỉa hè bằng bê tông đá 1x2, M200; lớp đáy móng lót bằng bê tông đá 1x2, M150, dày 60. Bó vỉa dải phân cách bằng bê tông đá 1x2, M200; lớp đáy móng lót bằng bê tông đá 1x2, M150, dày 100. Thiết kế ram dốc cho người tàn tật tiếp cận, sử dụng theo quy định.

11.1.3. Hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho dự án từ hệ thống cấp nước Khu công nghiệp Bàu Xéo, cấp cho khu dịch vụ bằng đường ống D200mm, đầu nối với tuyến ống cấp nước D500mm trên Quốc lộ 1A.

- Toàn bộ hệ thống cấp nước sử dụng ống HDPE, đường kính D100mm – D150mm. Trong mạng lưới cấp nước bố trí các trụ cứu hỏa dọc theo các tuyến ống chính, khoảng 150m/1 trụ.

11.1.4. Hệ thống thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được tách riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống đặt dọc hai bên đường, hướng thoát nước phù hợp với quy hoạch san nền từ phía Nam sang phía Đông Bắc, đối nối với hệ thống thoát nước chung khu vực.

11.1.5. Hệ thống thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại tại hộ gia đình và các công trình thoát ra hệ thống cống dọc theo các đường giao thông, thu gom về trạm bơm tại phía Đông Bắc dự án và đưa về xử lý tập trung tại trạm xử lý nước thải của Khu công nghiệp Bàu Xéo.

11.1.6. Hệ thống cấp điện: nguồn điện cấp cho dự án được đấu nối từ lưới điện hiện hữu 22KV của khu vực.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm

- Xây dựng mới 02 trạm biến áp 2x2000KVA, 03 trạm biến áp 630KVA, 02 trạm biến áp 1000KVA, 01 trạm biến áp 560KVA, 01 trạm biến áp 750KVA.

- Hệ thống chiếu sáng xây dựng bố trí dọc các tuyến đường. Tuyến đường chính bố trí đèn chiếu sáng hai bên, tuyến đường nội bộ bố trí chiếu sáng một bên, khoảng cách các cột đèn khoảng 30m; cột đèn bằng thép cao 7m, cần đèn cao 2m; bóng đèn Sodium cao áp 250W.

11.1.7. Hệ thống cây xanh: cây xanh được trồng dọc theo các tuyến đường với các loại cây phù hợp với khí hậu địa phương như cây Sao, cây Dầu, Bàng Đài Loan, Osaka, Bàng Lăng Tím; khoảng cách trồng cây từ 10-15m/1 cây, trồng tại các vị trí giáp ranh giữa hai lô đất.

11.1.8. Hệ thống thông tin liên lạc: nguồn thông tin liên lạc được đấu nối vào mạng viễn thông hiện có trong khu vực; các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

11.2. Khu nhà chung cư (phục vụ công nhân) 634 căn, gồm 6 Block chung cư:

11.2.1. Phương án kiến trúc:

a) Block 1-2: quy mô 06 tầng; cao 27,95m; diện tích xây dựng 02 Block khoảng 1.542m²; tổng diện tích sàn 02 Block khoảng 14.487m²; tổng số căn hộ: 242 căn (gồm: 08 căn A1 diện tích khoảng 44,2m² + 14 căn A2 diện tích khoảng 42,9m² + 40 căn B1 diện tích khoảng 48,5m² + 180 căn B2 diện tích khoảng 47,3m²).

b) Block 3-4-5-6: quy mô 06 tầng; cao 27,95m; diện tích xây dựng 04 Block khoảng 2.573m²; tổng diện tích sàn 04 Block khoảng 24.313m²; tổng số căn hộ: 392 căn (gồm: 16 căn A1 diện tích khoảng 44,2m² + 16 căn A2 diện tích khoảng 42,9m² + 80 căn B1 diện tích khoảng 48,5m² + 280 căn B2 diện tích khoảng 47,3m²).

11.2.2. Phương án kết cấu: móng băng, khung, sàn BTCT chịu lực đỡ tại chỗ; mái vì kèo + xà gỗ thép, trên lợp tôn, trần thạch cao; tường xây gạch + sơn nước; nền, sàn lát gạch Ceramic 40x40cm, khu vệ sinh lát gạch Ceramic 20x20cm; cầu thang lát đá Granito; hệ thống điện, nước trang bị đầy đủ.

12. Tổng mức đầu tư của dự án: 654.976.868.108 đồng

(Sáu trăm năm mươi bốn tỷ, chín trăm bảy mươi sáu triệu, tám trăm sáu mươi sáu ngàn, một trăm lẻ tám đồng)

Trong đó:

STT	HẠNG MỤC CHI PHÍ	THÀNH TIỀN (VNĐ)
A	CHI PHÍ XÂY LẬP	408.537.687.112
I	Hạ tầng kỹ thuật	169.710.187.900
1	San nền	11.504.856.000
2	Hệ thống giao thông	75.032.716.000
3	Cây xanh công viên	5.647.290.000
4	Hệ thống thoát nước mưa	20.018.564.500
5	Hệ thống cấp nước - PCCC	2.075.801.200
6	Hệ thống thoát nước thải	10.038.644.000

7	Hệ thống cấp điện - chiếu sáng	42.448.716.200
8	Hệ thống thông tin liên lạc	2.943.600.000
II	Công trình	238.827.499.212
1	Trường mầm non	16.900.000.000
2	Cửa hàng thương mại dịch vụ	16.696.020.000
3	Khu nhà ở chung cư cho công nhân (lô NC2)	205.231.479.212
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ	28.362.522.900
I	Hạ tầng kỹ thuật	9.927.522.900
II	Công trình	18.435.000.000
1	Trường mầm non	975.000.000
2	Khu nhà ở chung cư cho công nhân (lô NC2)	17.460.000.000
C	CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT	135.812.607.027
1	Chi phí đền bù, giải tỏa	26.656.711.893
2	Tiền sử dụng đất	109.155.895.134
D	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	6.220.200.336
1	Hạ tầng kỹ thuật	2.228.984.437
2	Trường mầm non	408.376.719
3	Cửa hàng thương mại dịch vụ	388.295.153
4	Khu nhà ở chung cư cho công nhân (lô NC2)	3.194.544.028
E	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG, CHI PHÍ KHÁC	19.078.910.258
I	Giai đoạn chuẩn bị đầu tư	1.944.344.124
II	Giai đoạn thực hiện đầu tư	17.134.566.134
1	Hạ tầng kỹ thuật	6.101.155.562
2	Trường mầm non	1.364.799.268
3	Cửa hàng thương mại dịch vụ	1.335.708.238
4	Khu Nhà ở chung cư cho công nhân (lô NC2)	8.332.903.066
F	DỰ PHÒNG PHÍ	56.964.940.473
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (A+B+C+D+E+F)	654.976.868.108

(Số liệu vốn đầu tư sẽ được chuẩn xác lại sau khi thiết kế bản vẽ thi công, tổng dự toán và kết quả đấu thầu được phê duyệt)

13. Nguồn vốn đầu tư:

Vốn tự có của Công ty, vốn huy động của khách hàng và hợp tác kinh doanh.

14. Hình thức quản lý dự án:

Tùy theo tính chất, quy mô của từng hạng mục công việc, áp dụng 02 hình thức:

- Chủ đầu tư trực tiếp quản lý thực hiện dự án.
- Thuê tư vấn quản lý dự án.

15. Thời gian thực hiện dự án: Thời gian thực hiện dự án dự kiến 6 năm, dự án bắt đầu từ năm 2015 kết thúc năm 2021, trong đó:

- Giai đoạn 1 (2015-2017): Hoàn tất thủ tục về đầu tư, giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối, một số phân khu vực.

- Giai đoạn 2 (2017-2019): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến phân khu vực, triển khai đầu tư trường mầm non và cửa hàng thương mại dịch vụ và khu nhà chung cư cho công nhân.

- Giai đoạn 3 (2019-2021): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội.

16. Thời hạn sử dụng công trình:

- Diện tích đất ở: 130.782,6 m², thời hạn sử dụng: lâu dài.

- Diện tích đất thương mại dịch vụ, y tế: 26.480,6 m², thời hạn sử dụng đất: đến hết ngày 17/12/2058

- Diện tích đất văn hóa, đất giáo dục có kinh doanh: 25.580,6 m², thời hạn sử dụng đất: đến hết ngày 17/12/2058

- Diện tích đất xây dựng các công trình công cộng: 153.682,4 m², thời hạn sử dụng đất: theo thời gian thực hiện dự án

17. Lý do điều chỉnh:

- Thực hiện một số quy định mới theo Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 15/8/2016.

- Tổng mức đầu tư dự án có sự điều chỉnh giảm, trong đó:

+ Bổ sung chi phí thiết bị (phần hạ tầng kỹ thuật, công trình).

+ Giảm chi phí đầu tư xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác có liên quan đến công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (lô NC2) do quy mô đầu tư được xác định theo thiết kế cơ sở đã được Sở Xây dựng thẩm định.

+ Giảm chi phí dự phòng.

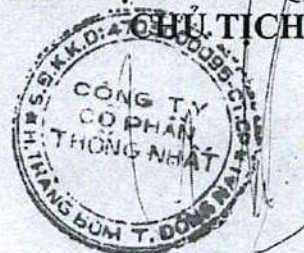
Điều 2: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 32/QĐ-HĐQT ngày 24/4/2015 của Hội đồng Quản trị.

Điều 3: Công ty cổ phần Thống Nhất tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành. Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên BKS;
- Lưu: VT, ĐTKD, TCKT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Lê Văn Hùng

Số: 46 /QĐ-HĐQT

Trảng Bom, ngày 14 tháng 12 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

“V/v phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai”

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Căn cứ Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng và Nghị định 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết việc thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, thiết kế và dự toán xây dựng công trình;
- Căn cứ Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;
- Căn cứ Quyết định số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;
- Căn cứ Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Văn bản số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;
- Căn cứ Văn bản số 2106/SXD-QLHXD ngày 15/7/2016 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chung cư cho công nhân Khu Trung Tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;
- Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Thống Nhất về phê duyệt điều chỉnh Dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;
- Căn cứ Văn bản số 5359/SXD-QLXD ngày 06/11/2018 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở công trình khu nhà chung cư (phục vụ công nhân) thuộc ô đất có ký hiệu NC2 của Dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;

- Xét Tờ trình số 75/TTr-CPTN ngày 14/12/2018 của Công ty cổ phần Thống Nhất về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;

- Xét Báo cáo số 01/TTĐ ngày 17/12/2018 của Tổ thẩm định về thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom;

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng Quản trị;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Đồng Nai với những nội dung chủ yếu như sau:

I. Lý do điều chỉnh:

Điều chỉnh thiết kế cơ sở khu nhà chung cư phục vụ công nhân quy mô từ 06 tầng xuống 05 tầng nên thay đổi diện tích căn hộ và số lượng căn hộ từ 634 căn còn 624 căn và bổ sung thêm công trình phụ trợ là nhà xe số 1 và nhà xe số 2.

Thiết kế cơ sở điều chỉnh đã được Sở Xây dựng thẩm định, việc điều chỉnh này không làm thay đổi tổng mức đầu tư đã được duyệt.

II. Nội dung điều chỉnh:

1. Điều chỉnh quy mô dân số toàn dự án từ “8.912 người” thành khoảng “9.168 người”

2. Điều chỉnh nội dung 11.2 của Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017 của Hội đồng Quản trị Công ty. Nội dung điều chỉnh như sau:

2.1. Các công trình chính:

a) Block 1,2: quy mô 05 tầng; diện tích xây dựng khoảng 775m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 3.880m² (chưa bao gồm sàn gác lửng các tầng); tổng diện tích sàn xây dựng đã bao gồm gác lửng khoảng 5.664 m²; chiều cao công trình 25,2m; tổng số căn hộ: 98 căn.

b) Block 3,4,5,6: quy mô 05 tầng; diện tích xây dựng khoảng 700m²; tổng diện tích sàn khoảng 3.500m² (chưa bao gồm sàn gác lửng các tầng); tổng diện tích sàn xây dựng đã bao gồm gác lửng khoảng 4.984 m²; chiều cao công trình 25,2m; tổng số căn hộ: 107 căn.

- Giải pháp thiết kế chính cho Block 1,2,3,4,5,6: Kết cấu móng cọc BTCT. Hệ khung cột, dầm, sàn, sê nô bằng BTCT đổ tại chỗ. Mái lợp tôn sóng vuông mạ màu, xà gồ sắt hộp gác lên tường thu hồi. Trần tôn lạnh. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng khung sắt kính, cửa khu vệ sinh bằng khung nhôm kính, cửa vào buồng thang bộ bằng cửa chống cháy. Nền, sàn lát gạch Granite, len chân tường gạch Granite. Nền, sàn khu vệ sinh lát gạch Ceramic chống trượt. Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, PCCC đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh.

c) Nhà sinh hoạt cộng đồng: Quy mô 1 tầng, diện tích xây dựng khoảng 168 m². Chiều cao công trình 6,8m

- Giải pháp thiết kế chính: Kết cấu móng đơn BTCT. Hệ khung cột, dầm, sàn, sê nô bằng BTCT đổ tại chỗ. Mái lợp tôn sóng vuông mạ màu, xà gồ sắt hộp gác

lên tường hồi kết hợp vì kèo thép. Trần tôn lạnh. Tường gạch xây, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Hệ thống cửa đi bằng cửa cuốn, nền lát gạch Ceramic, len chân tường gạch Ceramic. Hệ thống cấp điện, thoát nước đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh.

2.2. Các công trình phụ trợ (thuộc ô đất có ký hiệu NC2):

a) Nhà xe số 1 (bổ sung): Quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng 441m². Chiều cao công trình 4,3m. Giải pháp thiết kế chính: Kết cấu móng đơn BTCT. Khung cột, kèo thép, mái lợp tôn sóng vuông, xà gỗ thép. Vách bao che bằng khung thép, lưới B40. Nền bê tông đá 1x2 M200 dày 100.

+ Bể nước ngầm: kích thước 12m x 6m x 2,9m, kết cấu đáy bể, nắp bể bằng BTCT đổ tại chỗ, bên trong xử lý chống thấm đầy đủ theo quy trình.

b) Nhà xe số 2 (bổ sung): Quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng 441m². Chiều cao công trình 4,3m. Giải pháp thiết kế chính: Kết cấu móng đơn BTCT. Khung cột, kèo thép, mái lợp tôn sóng vuông, xà gỗ thép. Vách bao che bằng khung thép, lưới B40. Nền bê tông đá 1x2 M200 dày 100.

+ Bể nước ngầm: kích thước 12m x 6m x 2,9m, kết cấu đáy bể, nắp bể bằng BTCT đổ tại chỗ, bên trong xử lý chống thấm đầy đủ theo quy trình.

2.3 Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Thiết kế đầy đủ

Các nội dung khác theo Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017 của Hội đồng Quản trị Công ty không thay đổi.

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3: Công ty cổ phần Thống Nhất tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành. Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. *plz*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên BKS;
- Lưu: VT, TCKT, ĐTKD.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thành Sơn

Số: 19 /QĐ-HĐQT

Trảng Bom, ngày 27 tháng 9 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

“V/v phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai”

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng, Nghị định 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 và Nghị định 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 về sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Nghị định 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết việc thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, thiết kế và dự toán xây dựng công trình;
- Căn cứ Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012, số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014, số 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;
- Căn cứ Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014, số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Văn bản số 2106/SXD-QLHĐXD ngày 15/7/2016 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chung cư cho công nhân Khu Trung Tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;
- Căn cứ Văn bản số 5359/SXD-QLXD ngày 06/11/2018 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở công trình khu nhà chung cư (phục vụ công nhân) thuộc ô đất có ký hiệu NC2 của Dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;
- Căn cứ Quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 25/12/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;
- Căn cứ Văn bản số 2979/SXD-QLXD ngày 16/7/2019 của Sở Xây dựng về

thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các công trình nhà ở (nhà liên kế và biệt thự) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017, số 76/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2018 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất về phê duyệt điều chỉnh Dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;

- Xét Tờ trình số 73/TTr-CPTN ngày 16/9/2019 của Công ty cổ phần Thống Nhất về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;

- Xét Báo cáo số 01/TTĐ ngày 20/9/2019 của Tổ thẩm định về thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng Quản trị;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai với những nội dung chủ yếu như sau:

I. Lý do điều chỉnh:

1. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất của Dự án theo Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2. Bổ sung đầu tư xây dựng công trình nhà ở liên kế, biệt thự, gồm: 143 căn nhà liên kế (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài), 23 căn nhà biệt thự (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài) theo Quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 25/12/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai.

II. Nội dung điều chỉnh:

1. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:

1.1 Cơ cấu sử dụng đất của dự án:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số căn hộ	Tỷ lệ (%)
A	Đất ở		130.782,6	2.292	38,9
1	Nhà liên kế	LK	62.327,0	650	47,7
2	Nhà biệt thự	BT	13.011,4	58	9,9
3	Nhà chung cư (phát triển nhà ở xã hội)	CC1A	34.994,2	960	26,8
4	Nhà chung cư (phục vụ công nhân)	CC2	20.450,0	624	15,6
B	Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực)	C	39.692,2		11,8
1	Trung tâm dịch vụ	C1	10.121,4		
2	Nhà văn hóa	C2	5.960,9		
3	Phòng khám đa khoa	C3	3.502,6		

4	Nhà hàng khách sạn	C4	4.725,5		
5	Công trình thương mại dịch vụ	C5	4.019,8		
6	Bưu điện	C6	717,8		
7	Trường dạy nghề	C7	10.644,2		
C	Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu ở)	C	12.369,0		3,7
1	Trường mầm non	C8	8.975,5		
2	Cửa hàng thương mại dịch vụ	C10-C11	3.393,5		
D	Đất cây xanh	CX	42.764,7		12,7
1	Cây xanh công viên		34.571,0		
2	Cây xanh cách ly		8.193,7		
E	Đất hạ tầng kỹ thuật		110.917,7		33,0
1	Đất giao thông		107.091,9		
2	Cửa hàng xăng dầu	C9	3.825,8		
	TỔNG		336.526,2	2.292	100,0

1.2. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:

- Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền, đường giao thông, cấp nước – PCCC, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh – công viên.

- Đầu tư xây dựng công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (lô NC2), trường mầm non (lô C8) và cửa hàng thương mại dịch vụ (lô C10, C11).

- Đầu tư xây dựng 143 căn nhà liên kế (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài), 23 căn nhà biệt thự (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài).

2. Tổ chức tư vấn lập dự án: Công ty TNHH Tư vấn, Xây dựng và Thương mại Tín Phát.

3. Chủ nhiệm lập dự án: KS. Lê Ngọc Tín

4. Phương án xây dựng (thiết kế cơ sở):

Bổ sung thiết kế của 143 căn nhà liên kế (phần thô, hoàn thiện mặt ngoài) và 23 căn nhà biệt thự (phần thô, hoàn thiện mặt ngoài) với quy mô như sau:

4.1 Nhà liên kế:

- Công trình có tổng tầng cao là 3 tầng, được thiết kế theo dạng tách khối nhằm khai thác tối đa về hướng nhìn, đường giao thông tiếp cận công trình.

- Về hình dáng và màu sắc có thể giống để tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, sang trọng như trắng, nâu, giả gỗ....

- Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

+ Diện tích đất: 14.307,6 m²

+ Diện tích xây dựng: 11.170,3 m²

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 36.030,9 m²

- + Nhà liên kế có diện tích lô đất khoảng 80-151m² (bề ngang $\geq 5,0\text{m}$).
- + Tổng số lô nhà liên kế: 143 lô
- + Mật độ xây dựng tối đa: 80%
- + Số tầng: 3 tầng.
- + Độ vươn ban công: $\leq 1,20\text{m}$.
- + Nền nhà cao 0,30m so với vỉa hè hoàn thiện.
- + Khoảng lùi trước 1,2m.
- + Khoảng lùi phía sau nhà: 2m - 2,8m.
- Đất tự nhiên dọn sạch, đất đắp tưới nước đầm kỹ từng lớp đến cao độ thiết kế đạt $k \geq 0,9$.
- Thi công toàn bộ cấu kiện chịu lực BTCT theo BVKC M250. Kết cấu móng bằng BTCT.
- Nền lát gạch Ceramic nhân tạo 600x600, vữa xi măng lát gạch M75 dày 20, lăm le đá 4x6 đầm kỹ, cán hồ M150, nền vệ sinh lát gạch Ceramic 400x400 loại chống trơn, vữa xi măng lát gạch M75 dày 20, tạo dốc $i=2\%$ về lỗ thoát nước, nền BTCT (xem BVKC), lớp bê tông đá 10x20 M150 dày 80, đất đắp tưới nước đầm kỹ từng lớp, đến cao độ thiết kế đạt $k \geq 0,9$, đất tự nhiên dọn sạch.
- Tường xây gạch Tuynel dày 100~200, vữa xây gạch M75, vữa tô tường M75 dày 15, tường trét mastic phẳng mặt, tường sơn nước màu trắng. Tường vệ sinh xây gạch dày 100, vữa xi măng xây gạch M75, tường ốp gạch men 400x400 cao đến cao độ trần, vữa ốp gạch men M75 dày 15, tường còn lại sơn nước màu trắng.
- Sàn lầu BTCT đổ tại chỗ, lát gạch Ceramic 600 x600, vữa lát gạch M75 dày 20, lớp vữa xi măng ốp gạch M75 dày 15. Trần đóng thạch cao khung xương chìm, trét mastic phẳng mặt, trần sơn nước màu trắng.
- Sàn lầu vệ sinh lát gạch Ceramic 400x400 loại chống trơn, vữa xi măng lát gạch M75 dày 20, tạo dốc $i=2\%$ về lỗ thoát nước, vữa lát gạch M75 $D_{\min} = 20$, quét 3 lớp chống thấm, Flinkote. Trần thả khung xương nổi.
- Sê-nô BTCT (xem BVKC), lớp vữa xi măng M75 tạo độ dốc $i=2\%$ chỗ mỏng nhất dày 20, quét 3 lớp chống thấm bằng Flinkote, ngâm nước xi măng chống thấm.
- Cầu thang được thiết kế 2 về thang, mỗi về thang rộng 1,0m bằng bê tông cốt thép chịu lực, đổ tại chỗ. Cầu thang có mặt bậc thang rộng 250, mặt bậc thang ốp đá Granite màu tối vữa xi măng ốp gạch dày 20. Bậc thang xây gạch. Bàn thang BTCT (xem BVKC), dầm cầu thang sơn nước màu trắng. Lan can tay vịn sắt giả gỗ tròn D60 dày 2,0, kết hợp con tiện Inox và kính cường lực dày 8mm.
- Hệ thống cửa: tầng trệt cửa đi chính được sử dụng cửa kéo sắt. Các hệ thống khung cửa chính và cửa sổ còn lại được làm bằng nhôm gắn kính dày 8ly.

- Sơn nước toàn bộ công trình.

- Hệ thống điện bao gồm đường ống, thiết bị đèn, công tắc, v.v...

- Hệ thống cấp, thoát nước công trình.

- Xây hàng rào kín mặt sau khu đất.

4.2 Nhà biệt thự:

- Công trình có tổng tầng cao là 2 tầng, được thiết kế theo dạng tách khối nhằm khai thác tối đa về hướng nhìn, đường giao thông tiếp cận công trình.

- Hình khối: tách khối kiến trúc tạo nhiều không gian, nhẹ nhàng, thay đổi nhịp

điều theo chiều đứng và ngang, hình thức hiện đại, sang trọng, mới mẻ.

- Màu sắc: màu sắc chủ đạo của công trình: theo tone màu sáng trắng, nhấn các màu sậm ở vị trí phân định theo chiều đứng của công trình.

*** Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

+ Diện tích đất: 5.164,5 m²

+ Diện tích xây dựng : 2.417 m²

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 5.368 m²

+ Nhà biệt thự có diện tích lô đất khoảng 220-271,3m² (bề ngang $\geq 11,0$ m).

+ Tổng số lô : 23 lô

+ Mật độ xây dựng tối đa: 50%

+ Tầng cao: 2 tầng

+ Nền nhà cao 0,45m so với vỉa hè hoàn thiện.

+ Khoảng lùi trước 3m.

+ Khoảng lùi sau nhà 2m

- Đất tự nhiên dọn sạch, đất đắp tưới nước đầm kỹ từng lớp đến cao độ thiết kế đạt $k \geq 0,9$.

- Thi công toàn bộ cấu kiện chịu lực BTCT theo BVKC M250, kết cấu móng đơn BTCT.

- Nền lát gạch Ceramic nhân tạo 600x600, vữa xi măng lát gạch M75 dày 20, lăm le đá 4x6 đầm kỹ, cán hồ M150, nền vệ sinh lát gạch Ceramic 400x400 loại chống trơn, vữa xi măng lát gạch M75 dày 20, tạo dốc $i=2\%$ về lỗ thoát nước, nền BTCT (xem BVKC), lớp bê tông đá 10x20 M150 dày 80, đất đắp tưới nước đầm kỹ từng lớp, đến cao độ thiết kế đạt $k \geq 0,9$, đất tự nhiên dọn sạch.

- Tường xây gạch Tuynel dày 100~200, vữa xây gạch M75, vữa tô tường M75 dày 15, tường trét mastic phẳng mặt, tường sơn nước màu trắng. Tường vệ sinh xây gạch dày 100, vữa xi măng xây gạch M75, tường ốp gạch men 400x400 cao đến cao độ trần, vữa ốp gạch men M75 dày 15, tường còn lại sơn nước màu trắng.

- Sàn lầu BTCT đổ tại chỗ, lát gạch Ceramic 600 x600, vữa lát gạch M75 dày 20, lớp vữa xi măng ốp gạch M75 dày 15. Trần đóng thạch cao khung xương chìm, trét mastic phẳng mặt, trần sơn nước màu trắng.

- Sàn lầu vệ sinh lát gạch Ceramic 400x400 loại chống trơn, vữa xi măng lát gạch M75 dày 20, tạo dốc $i=2\%$ về lỗ thoát nước, vữa lát gạch M75 $D_{min} = 20$, quét 3 lớp chống thấm, Flinkote. Trần thả khung xương nổi.

- Sê-nô BTCT (xem BVKC), lớp vữa xi măng M75 tạo độ dốc $i=2\%$ chỗ mỏng nhất dày 20, quét 3 lớp chống thấm bằng Flinkote, ngâm nước xi măng chống thấm.

- Cầu thang được thiết kế 2 vế thang, mỗi vế thang rộng 1,0m bằng bê tông cốt thép chịu lực, đổ tại chỗ. Cầu thang có mặt bậc thang rộng 250, mặt bậc thang ốp đá Granite màu tối vữa xi măng ốp gạch dày 20. Bậc thang xây gạch. Bàn thang BTCT (xem BVKC), dầm cầu thang sơn nước màu trắng. Lan can tay vịn sắt giả gỗ tròn D60 dày 2,0, kết hợp con tiện Inox và kính cường lực dày 8mm.

- Hệ thống cửa: tầng trệt cửa đi chính được sử dụng cửa kéo sắt. Các hệ thống khung cửa chính và cửa sổ còn lại được làm bằng nhôm gắn kính dày 8ly.

- Sơn nước toàn bộ công trình.

- Hệ thống điện bao gồm đường ống, thiết bị đèn, công tắc, v.v...

57659
NG TY
PHÂN
NG NHẤT
M.1.0

- Hệ thống cấp, thoát nước công trình.
- Xây dựng hàng rào tường gạch (đối với hàng rào kín), khung sắt (đối với mặt thoáng) xung quanh khu đất; cổng khung sắt, sơn dầu.

5. Tổng mức đầu tư của dự án đề nghị điều chỉnh: 842.482.345.748 đồng

(Tám trăm bốn mươi hai tỷ, bốn trăm tám mươi hai triệu, ba trăm bốn mươi lăm ngàn, bảy trăm bốn mươi tám đồng)

Trong đó:


STT	HẠNG MỤC CHI PHÍ	THÀNH TIỀN (VNĐ)
A	CHI PHÍ XÂY LẬP	554.514.997.208
I	Hạ tầng kỹ thuật	169.710.187.900
1	San nền	11.504.856.000
2	Hệ thống giao thông	75.032.716.000
3	Cây xanh công viên	5.647.290.000
4	Hệ thống thoát nước mưa	20.018.564.500
5	Hệ thống cấp nước - PCCC	2.075.801.200
6	Hệ thống thoát nước thải	10.038.644.000
7	Hệ thống cấp điện - chiếu sáng	42.448.716.200
8	Hệ thống thông tin liên lạc	2.943.600.000
II	Công trình	384.804.809.308
1	Trường mầm non	16.900.000.000
2	Cửa hàng thương mại dịch vụ	16.696.020.000
3	Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (lô NC2)	205.206.393.708
4	Nhà ở liên kế, biệt thự	146.002.395.600
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ	28.362.522.900
I	Hạ tầng kỹ thuật	9.927.522.900
II	Công trình	18.435.000.000
1	Trường mầm non	975.000.000
2	Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (lô NC2)	17.460.000.000
C	CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT	149.899.927.757
1	Chi phí đền bù, giải tỏa	26.226.931.805
2	Tiền sử dụng đất nhà liên kế, biệt thự, đất thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, giáo dục có kinh doanh	123.672.995.952
D	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	8.964.845.079
1	Hạ tầng kỹ thuật	2.228.984.437
2	Trường mầm non	408.376.719
3	Cửa hàng thương mại dịch vụ	388.295.153
4	Khu nhà ở chung cư cho công nhân (lô NC2)	3.194.214.978

5	Nhà ở liên kế, biệt thự	2.744.973.792
E	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG, CHI PHÍ KHÁC	24.150.748.645
I	Giai đoạn chuẩn bị đầu tư	1.944.344.124
II	Giai đoạn thực hiện đầu tư	22.206.404.521
1	Hạ tầng kỹ thuật	6.101.155.562
2	Trường mầm non	1.364.799.268
3	Cửa hàng thương mại dịch vụ	1.335.708.238
4	Khu Nhà ở chung cư cho công nhân (lô NC2)	8.331.922.271
5	Nhà ở liên kế, biệt thự	5.072.819.182
F	DỰ PHÒNG PHÍ	76.589.304.159
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (A+B+C+D+E+F)	842.482.345.748

III. Các nội dung khác:

Các nội dung khác theo Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017, Quyết định số 76/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2018 của Hội đồng Quản trị Công ty không thay đổi.

Điều 2: Công ty Cổ phần Thống Nhất tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thống Nhất chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên BKS;
- Lưu: VT, TCKT, ĐTKD.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nguyễn Thành Sơn

Số: 82/QĐ-HĐQT

Tràng Bom, ngày 27 tháng 10 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

“V/v phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai”

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Nghị định 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng, Nghị định 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 và Nghị định 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 về sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết việc thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, thiết kế và dự toán xây dựng công trình;
- Căn cứ Thông tư số 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012, số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014, số 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;
- Căn cứ Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014, số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017, số 7580/UBND-KTN ngày 02/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 25/12/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;
- Căn cứ Văn bản số 2106/SXD-QLHĐXD ngày 15/7/2016 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chung cư cho công nhân Khu Trung Tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;
- Căn cứ Văn bản số 5359/SXD-QLXD ngày 06/11/2018 của Sở Xây dựng về

thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở công trình khu nhà chung cư (phục vụ công nhân) thuộc ô đất có ký hiệu NC2 của Dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;

- Căn cứ Văn bản số 2979/SXD-QLXD ngày 16/7/2019 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các công trình nhà ở (nhà liên kế và biệt thự) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;

- Căn cứ Văn bản số 2696/SXD-QLXD ngày 02/6/2020 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Trường Mầm non (ô đất C8) thuộc Dự án phát triển Nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Văn bản số 4632/SXD-QLXD ngày 08/9/2020 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (thuộc ô đất có ký hiệu C10, C11) thuộc Dự án phát triển Nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017, số 76/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2018, số 79/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2019 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất về phê duyệt điều chỉnh Dự án phát triển Nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định số 40/QĐ-HĐQT ngày 11/6/2020 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất về phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Trường Mầm non (ô đất C8) thuộc Dự án phát triển Nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định số 61/QĐ-HĐQT ngày 14/9/2020 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất về phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (thuộc ô đất có ký hiệu C10, C11) thuộc Dự án phát triển Nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Xét Tờ trình số 71/TTr-CPTN ngày 18/9/2020 của Công ty cổ phần Thống Nhất về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;

- Căn cứ Báo cáo số 21/BCTT-AN ngày 27/10/2020 của Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Nhật về Báo cáo kết quả thẩm tra điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng Quản trị.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai với những nội dung chủ yếu như sau:

I. Lý do điều chỉnh:

1. Bổ sung phương án xây dựng (thiết kế cơ sở) công trình Trường Mầm non (ô đất C8) và Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (thuộc ô đất có ký hiệu C10, C11) theo Quyết định số 40/QĐ-HĐQT ngày 11/6/2020 và Quyết định số 61/QĐ-HĐQT ngày 14/9/2020 của Hội đồng Quản trị Công ty.

2. Điều chỉnh thời gian và tiến độ thực hiện Dự án theo Văn bản số 7580/UBND-KTN ngày 02/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

3. Bổ sung nội dung về thời gian hoạt động dự án theo Văn bản số 7580/UBND-KTN ngày 02/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

4. Điều chỉnh giá trị một số hạng mục chi phí trong tổng mức đầu tư theo yêu cầu của Sở Xây dựng, áp dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018 đã được Bộ Xây dựng công bố tại Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 (việc điều chỉnh không thay đổi giá trị tổng mức đầu tư đã duyệt của dự án)

II. Nội dung điều chỉnh:

1. Phương án xây dựng (thiết kế cơ sở):

1.1 Công trình Trường Mầm non (thuộc ô đất có ký hiệu C8)

a. Khối nhà chính:

Công trình có kết cấu móng đơn BTCT. Hệ khung cột, dầm, sàn bằng BTCT. Mái lợp tole mạ màu, xà gỗ sắt hộp gác lên tường thu hồi kết hợp kèo thép. Trần đóng tấm cách nhiệt. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Nền, sàn lát gạch Granite, len chân tường gạch Granite. Khu vệ sinh lát gạch Ceramic chống trượt, tường ốp gạch Ceramic. Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng khung nhôm kính, bên trong có khung sắt bảo vệ. Cửa khu vệ sinh bằng khung nhôm kính mờ. Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, PCCC đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh.

b. Các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật khác:

- Nhà bảo vệ: Kết cấu móng đơn BTCT. Hệ khung cột, dầm bằng BTCT. Mái lợp tôn. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Nền lát gạch Granite, len chân tường gạch Granite. Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng khung nhôm kính, bên trong có khung sắt bảo vệ. Hệ thống cấp điện, thoát nước đầu tư hoàn chỉnh.

- Nhà xe giáo viên: Kết cấu móng BTCT, khung cột, kèo thép, mái lợp tôn sóng vuông, xà gỗ thép. Nền bê tông đá 1x2 M200 dày 100.

- Cổng: Cổng chính của công trình được bố trí tại ranh phía Tây khu đất. Kết cấu móng đơn BTCT, trụ cổng bằng BTCT, xây ốp gạch không nung tạo dáng. Cổng chính bằng khung sắt hộp sơn dầu, rộng 6m, thiết kế 01 cánh mở trượt trên ray cố định. Cổng phụ bằng khung sắt hộp sơn dầu, rộng 1,3m, thiết kế 01 cánh mở.

- Tường rào: Toàn bộ tường rào công trình xây dựng dạng thoáng. Kết cấu móng đơn BTCT. Trụ thép, rào thoáng bằng lưới B40 kết hợp khung sắt hình.

- Cây xanh, thảm cỏ: Trồng hoa, thảm cỏ kết hợp cây xanh lấy bóng mát tạo cảnh quan sinh động cho công trình.

- Sân chơi (sân chơi chung và sân chơi riêng cho các nhóm lớp), bể vầy: Lát gạch (khu vực sân chơi), gạch Granite chống trượt (khu vực sân khấu ngoài trời, bể vầy) và gạch trồng cỏ (khu vực sân chơi) tạo cảnh quan cho công trình.

- Sân đường nội bộ, bãi xe: Sân đường nội bộ bằng bê tông đá 10x20, M200, dày 100. Gờ lề bằng bê tông đá 10x20, M200.

- Hệ thống cấp nước: Sử dụng nguồn cấp nước từ hệ thống cấp nước của khu vực. Nước được bơm vào bể nước ngầm để dự trữ. Sau đó, từ bể ngầm, nước được bơm trực tiếp đến các khu vực có thiết bị sử dụng nước bằng cụm máy bơm.

+ Bể nước ngầm: Thể tích 108m^3 , kết cấu đáy bể, thành bể, nắp bể bằng BTCT đổ tại chỗ, bên trong xử lý chống thấm đầy đủ theo quy trình.

- Hệ thống thoát nước:

+ Thoát nước mưa: Nước mưa trên mái được thu gom rồi cho thoát vào hệ mương có nắp đan bố trí quanh công trình; sử dụng các hố ga có nắp đan kết hợp cống BTCT thu gom nước mặt của toàn khu rồi dẫn ra hệ thống thoát nước chung của khu vực tại tuyến đường phía trước khu đất.

+ Thoát nước thải: Nước thải từ bồn xí, tiểu đã xử lý qua bể tự hoại đạt chuẩn môi trường thu gom cùng nước thải từ sàn, chậu rửa, lavabo dẫn ra hệ thống thoát nước chung bằng hệ thống cống BTCT kết hợp hố ga. Nước thải từ khu vực bếp được dẫn qua bể tách mỡ để xử lý trước khi dẫn vào đường ống thoát nước thải của công trình.

- Hệ thống cấp điện: Nguồn điện được lấy từ lưới điện hiện hữu của khu vực cấp vào trạm biến áp 160kVA (loại trạm hợp bộ tự đứng) được đầu tư mới để cấp điện cho toàn công trình. Hệ thống dây cáp điện ngoài nhà đi ngầm. Hệ thống dây cáp điện trong nhà được đi âm tường, trần, sàn, dây điện được luồn trong ống nhựa PVC. Hệ thống điện sinh hoạt được bảo vệ chống ngắt mạch và quá tải riêng.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh.

- Hệ thống chống sét: Sử dụng kim thu sét phát tia tiên đạo sớm, bán kính bảo vệ $R_{bv}=80$ đặt trên đỉnh khối hiệu bộ đảm bảo an toàn cho toàn công trình.

- Hệ thống PCCC: Bố trí các bình chữa cháy xách tay, hộp chữa cháy vách tường, họng nước chữa cháy ngoài nhà, hệ thống báo cháy tự động đảm bảo an toàn cho công trình; Trung tâm báo cháy tự động đặt tại phòng bảo vệ tiếp nhận tín hiệu từ các đầu báo cháy, xử lý và phát tín hiệu báo động cho toàn bộ công trình.

1.2 Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (thuộc ô đất có ký hiệu C10, C11)

a. Công trình cửa hàng thương mại dịch vụ (ô đất C10)

- Khối nhà thương mại: Quy mô 03 tầng, diện tích xây dựng khoảng $537,2\text{ m}^2$, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng $1.518,0\text{ m}^2$, chiều cao công trình $11,5\text{m}$. Giải pháp thiết kế chính: Kết cấu móng đơn BTCT. Hệ khung cột, dầm, sàn bằng BTCT. Mái lợp tole mạ màu, xà gồ sắt hộp gác lên tường thu hồi kết hợp kèo thép. Trần đóng tấm cách nhiệt. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Nền, sàn lát gạch Ceramic. Khu vệ sinh lát gạch Ceramic chống trượt, tường ốp gạch Ceramic. Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng khung nhôm kính, bên trong có khung sắt bảo vệ. Cửa khu vệ sinh bằng khung nhôm kính mờ. Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, PCCC đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh.

- Sân đường nội bộ: Diện tích khoảng $774,5\text{m}^2$, cấu tạo bề mặt lát gạch Terazzo. Gờ lề bằng bê tông đá 10×20 , M200.

- Cây xanh, thảm cỏ: Diện tích khoảng $332,8\text{m}^2$, trồng hoa, thảm cỏ kết hợp cây xanh lấy bóng mát tạo cảnh quan sinh động cho công trình.

- Hệ thống cấp nước: Sử dụng nguồn cấp nước từ hệ thống cấp nước của khu vực. Nước được bơm vào bể nước ngầm để dự trữ cho công tác PCCC. Nước sinh hoạt cho công trình được lấy trực tiếp từ hệ thống cấp nước khu vực cấp lên bồn nước mái để cung cấp đến các thiết bị sử dụng nước.

- Bể nước ngầm 70m^3 , kết cấu đáy bể, thành bể, nắp bể bằng BTCT đổ tại chỗ,

bên trong xử lý chống thấm đầy đủ theo quy trình.

- Nhà che máy bơm: Kích thước 2,7m x 3,7m đặt trực tiếp trên nắp bể nước ngầm. Kết cấu khung cột thép, mái lợp tôn.

- Hệ thống thoát nước:

- + Thoát nước mưa: Sử dụng các hố ga có nắp đan kết hợp ống uPVC thu gom nước mặt của toàn khu rồi dẫn ra hệ thống thoát chung của khu vực dọc hai bên vỉa hè.

- + Thoát nước thải: Nước thải từ bồn xí, tiểu đã xử lý qua bể tự hoại đạt chuẩn môi trường được thu gom cùng nước thải từ sàn, chậu rửa, lavabo dẫn ra hệ thống thoát nước chung bằng hệ thống ống uPVC kết hợp hố ga.

- + Hệ thống cấp điện: Nguồn điện được lấy từ lưới điện hiện hữu của khu vực cấp để cấp điện cho toàn công trình. Hệ thống dây cấp điện ngoài nhà đi ngầm. Hệ thống dây cấp điện trong nhà được đi âm tường, trần, sàn, dây điện được luồn trong ống nhựa PVC. Hệ thống điện sinh hoạt được bảo vệ chống ngắt mạch và quá tải riêng.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh.

- Hệ thống chống sét: Sử dụng kim thu sét phát tia tiên đạo sớm, bán kính bảo vệ $R_{bv}=61m$ đặt trên đỉnh khối nhà đảm bảo an toàn cho toàn công trình.

- Hệ thống PCCC: Bố trí các bình chữa cháy xách tay, hộp chữa cháy vách tường, họng nước chữa cháy ngoài nhà, hệ thống báo cháy tự động, chữa cháy tự động đảm bảo an toàn cho công trình.

b. Công trình cửa hàng thương mại dịch vụ (ô đất C11)

- Khối nhà thương mại: Quy mô 03 tầng, diện tích xây dựng khoảng 537,2 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.518,0 m², chiều cao công trình 11,5m. Giải pháp thiết kế chính: Kết cấu móng đơn BTCT. Hệ khung cột, dầm, sàn bằng BTCT. Mái lợp tole mạ màu, xà gồ sắt hộp gác lên tường thu hồi kết hợp kèo thép. Trần đóng tấm cách nhiệt. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Nền, sàn lát gạch Ceramic. Khu vệ sinh lát gạch Ceramic chống trượt, tường ốp gạch Ceramic. Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng khung nhôm kính, bên trong có khung sắt bảo vệ. Cửa khu vệ sinh bằng khung nhôm kính mờ. Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, PCCC đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh.

- Sân đường nội bộ: Diện tích khoảng 774,5m², cấu tạo bề mặt lát gạch Terazzo. Gờ lề bằng bê tông đá 10x20, M200.

- Cây xanh, thảm cỏ: Diện tích khoảng 332,8m², trồng hoa, thảm cỏ kết hợp cây xanh lấy bóng mát tạo cảnh quan sinh động cho công trình.

- Hệ thống cấp nước: Sử dụng nguồn cấp nước từ hệ thống cấp nước của khu vực. Nước được bơm vào bể nước ngầm để dự trữ cho công tác PCCC. Nước sinh hoạt cho công trình được lấy trực tiếp từ hệ thống cấp nước khu vực cấp lên bồn nước mái để cung cấp đến các thiết bị sử dụng nước.

- Bể nước ngầm 70m³, kết cấu đáy bể, thành bể, nắp bể bằng BTCT đổ tại chỗ, bên trong xử lý chống thấm đầy đủ theo quy trình.

- Nhà che máy bơm: Kích thước 2,7m x 3,7m đặt trực tiếp trên nắp bể nước ngầm. Kết cấu khung cột thép, mái lợp tôn.

- Hệ thống thoát nước:

- + Thoát nước mưa: Sử dụng các hố ga có nắp đan kết hợp ống uPVC thu gom nước mặt của toàn khu rồi dẫn ra hệ thống thoát chung của khu vực dọc hai bên vỉa hè.

+ Thoát nước thải: Nước thải từ bồn xí, tiểu đã xử lý qua bể tự hoại đạt chuẩn môi trường được thu gom cùng nước thải từ sàn, chậu rửa, lavabo dẫn ra hệ thống thoát nước chung bằng hệ thống ống uPVC kết hợp hố ga.

+ Hệ thống cấp điện: Nguồn điện được lấy từ lưới điện hiện hữu của khu vực cấp để cấp điện cho toàn công trình. Hệ thống dây cáp điện ngoài nhà đi ngầm. Hệ thống dây cáp điện trong nhà được đi âm tường, trần, sàn, dây điện được luôn trong ống nhựa PVC. Hệ thống điện sinh hoạt được bảo vệ chống ngắt mạch và quá tải riêng.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh.

- Hệ thống chống sét: Sử dụng kim thu sét phát tia tiên đạo sớm, bán kính bảo vệ Rbv=61m đặt trên đỉnh khối nhà đảm bảo an toàn cho toàn công trình.

- Hệ thống PCCC: Bố trí các bình chữa cháy xách tay, hộp chữa cháy vách tường, họng nước chữa cháy ngoài nhà, hệ thống báo cháy tự động, chữa cháy tự động đảm bảo an toàn cho công trình.

2. Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: Thời gian thực hiện dự án dự kiến 9 năm, dự án bắt đầu từ năm 2013 kết thúc năm 2022, trong đó:

- Giai đoạn 1 (2013-2017): Hoàn tất thủ tục về đầu tư, giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối, một số phân khu khu vực.

- Giai đoạn 2 (2017-2019): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến phân khu khu vực.

- Giai đoạn 3 (2019-tháng 6/2022): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội.

3. Thời gian hoạt động dự án: 50 năm, kể từ năm 2014

4. Tổng mức đầu tư của dự án: 842.482.345.748 đồng

(Tám trăm bốn mươi hai tỷ, bốn trăm tám mươi hai triệu, ba trăm bốn mươi lăm ngàn, bảy trăm bốn mươi tám đồng)

Trong đó:

STT	HẠNG MỤC	THÀNH TIỀN (đồng)
A.	CHI PHÍ XÂY LẬP	556.123.816.971
I	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật	169.710.187.900
1	Sàn nền cục bộ	11.504.856.000
2	Hệ thống giao thông	75.032.716.000
3	Cây xanh công viên	5.647.290.000
4	Hệ thống Thoát nước mưa	20.018.564.500
5	Hệ thống cấp nước - PCCC	2.075.801.200
6	Hệ thống Thoát nước thải	10.038.644.000
7	Hệ thống Cấp điện - chiếu sáng	42.448.716.200
8	Hệ thống thông tin liên lạc	2.943.600.000

II	Công trình	386.413.629.071
1	Trường mầm non	22.139.000.000
2	Cửa hàng thương mại dịch vụ	22.270.047.360
3	Khu nhà ở chung cư (phục vụ công nhân) NC2	172.886.458.600
4	Nhà ở liên kế, biệt thự	169.118.123.111
B.	CHI PHÍ THIẾT BỊ	23.719.322.900
I	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật	9.927.522.900
II	Công trình	13.791.800.000
1	Trường mầm non	2.195.000.000
2	Khu nhà ở chung cư (phục vụ công nhân) NC2	11.596.800.000
C.	CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT	149.996.866.407
1	Chi phí đền bù, giải tỏa	26.226.931.805
2	Tiền sử dụng đất nhà liên kế, biệt thự, đất thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, giáo dục có kinh doanh	123.769.934.602
D.	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	9.777.357.740
1	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật	2.228.984.437
2	Trường mầm non	672.329.749
3	Cửa hàng thương mại dịch vụ	353.120.788
4	Khu nhà ở chung cư (phục vụ công nhân) NC2	3.387.776.645
5	Nhà ở liên kế, biệt thự	3.135.146.122
E.	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG, CHI PHÍ KHÁC	26.275.677.571
I	Giai đoạn chuẩn bị đầu tư	1.944.344.124
II	Giai đoạn thực hiện đầu tư	24.331.333.447
1	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật	6.101.155.562
2	Trường mầm non	2.241.837.090
3	Cửa hàng thương mại dịch vụ	2.068.298.392
4	Khu nhà ở chung cư (phục vụ công nhân) NC2	8.474.768.255
5	Nhà ở liên kế, biệt thự	5.445.274.147
F.	DỰ PHÒNG PHÍ	76.589.304.159
TỔNG KINH PHÍ ĐẦU TƯ (A + B + C + D + E + F)		842.482.345.748

III. Các nội dung khác:

Các nội dung khác theo Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017, Quyết định số 76/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2018, Quyết định số 79/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2019 của Hội đồng Quản trị Công ty không thay đổi.

Điều 2: Công ty Cổ phần Thống Nhất tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thống Nhất chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. *10/*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên BKS;
- Lưu: VT, TCKT, ĐTKD.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thành Sơn

Số: 64 /QĐ-HĐQT

Tràng Bom, ngày 28 tháng 11 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

“V/v phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai”

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14 ngày 22/11/2016, Luật số 35/2018/QH14 ngày 19/11/2018, Luật số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019 và Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

- Căn cứ Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

- Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

- Căn cứ Văn bản chấp thuận đầu tư dự án số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014, Văn bản điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017, Văn bản điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án số 7580/UBND-KTN ngày 02/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017, số 76/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2018, số 79/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2019 và số 82/QĐ-HĐQT ngày 27/10/2020 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất về phê duyệt điều chỉnh Dự án phát triển Nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Văn bản số 6760/UBND-KTN ngày 17/6/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc hoàn trả kinh phí đầu tư khu đất nhà ở xã hội bàn giao cho địa phương tại Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Xét Tờ trình số 59/TTr-CPTN ngày 25/11/2022 của Công ty Cổ phần Thống Nhất về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng Quản trị.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Nội dung điều chỉnh:

Nội dung đã được phê duyệt tại Quyết định số 82/QĐ-HĐQT ngày 27/10/2020 của Hội đồng Quản trị Công ty:

“Thời gian thực hiện dự án dự kiến 9 năm, dự án bắt đầu từ năm 2013 kết thúc năm 2022, trong đó:

+ Giai đoạn 1 (2013-2017): Hoàn tất thủ tục về đầu tư, giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối, một số phân khu khu vực.

+ Giai đoạn 2 (2017-2019): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến phân khu khu vực.

+ Giai đoạn 3 (2019-tháng 6/2022): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội”

Nay sửa thành:

“Thời gian thực hiện dự án dự kiến 12 năm, dự án bắt đầu từ năm 2013 kết thúc năm 2025, trong đó:

+ Giai đoạn 1 (2013-2017): Hoàn tất thủ tục về đầu tư, giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối, một số phân khu khu vực.

+ Giai đoạn 2 (2017-2019): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến phân khu khu vực.

+ Giai đoạn 3 (2019-2025): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội”

2. Lý do, cơ sở điều chỉnh:

- Do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19 (trong năm 2020, 2021) làm biến động tăng giá nguyên vật liệu, vật tư thi công công trình; công trình bị tạm dừng nhiều lần với thời gian dài do yêu cầu chống dịch của địa phương làm ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư xây dựng, kinh doanh công trình nhà ở chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2), hạ tầng xã hội - cấp khu ở (trường mầm non, cửa hàng thương mại dịch vụ);

- Việc mua bán căn hộ nhà ở chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) gặp nhiều khó khăn, Công ty đã hoàn thành 01 Block chung cư với 107 căn hộ / 624 căn hộ; tuy nhiên qua hơn 18 tháng mở bán hiện Công ty chỉ mới ký hợp đồng mua bán và bàn giao 24 căn hộ (tỷ lệ đạt thấp chỉ 22,4%);

- Việc thực hiện các nội dung tại văn bản số 6760/UBND-KTN ngày 17/6/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc hoàn trả kinh phí đầu tư khu đất nhà ở xã hội bàn giao cho địa phương tại Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai bị chậm trễ; hiện Công ty đang phối hợp với Sở Tài nguyên & Môi trường để thực hiện điều chỉnh quyết định giao đất, thu hồi khu đất nhà ở xã hội 3,4994 ha để bàn giao cho UBND huyện Trảng Bom, phối hợp với Sở Tài chính để xác định kinh phí đầu tư quỹ đất nhà ở xã hội hoàn trả cho Công ty.

3. Các nội dung khác:

Các nội dung khác theo Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017, Quyết định số 76/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2018, Quyết định số 79/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2019, Quyết định số 82/QĐ-HĐQT ngày 27/10/2020 của Hội đồng Quản trị Công ty không thay đổi.

Điều 2: Công ty Cổ phần Thống Nhất tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thống Nhất chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. *ky*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên BKS;
- Lưu: VT, TCKT, ĐTKD.



Nguyễn Thành Sơn



Số: ~~374~~ /QĐ-HĐQT

Trảng Bom, ngày 11 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

“V/v phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai”

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014, số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

- Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

- Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012, số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014, số 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

- Căn cứ Văn bản chấp thuận đầu tư dự án số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014, Văn bản điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017, số 7580/UBND-KTN ngày 02/7/2020, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án số 1921/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017, số 76/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2018, số 79/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2019, số 82/QĐ-HĐQT ngày 27/10/2020 và số 64/QĐ-HĐQT ngày 28/11/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất về phê duyệt điều chỉnh Dự án phát triển Nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Văn bản số 5359/SXD-QLXD ngày 06/11/2018 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở công trình Khu nhà chung cư (phục vụ công nhân) thuộc ô đất có ký hiệu NC2 của dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom;

- Căn cứ Văn bản số 2568/SXD-QLXD ngày 25/6/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai v/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình khu nhà chung cư (phục vụ công nhân) thuộc ô đất có ký hiệu NC2 của dự án phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 04/9/2019 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty CP Thống Nhất được phép xây dựng các công trình Khu chung cư (phục vụ công nhân) thuộc dự án phát triển nhà ở khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom;

- Căn cứ Quyết định số 71/QĐ-HĐQT ngày 12/8/2019 của Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Thống Nhất về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình khu nhà chung cư (phục vụ công nhân) thuộc ô đất có ký hiệu NC2 của dự án phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Thông báo số 360/TB-SXD ngày 22/8/2023 của Sở Xây dựng về việc Thông báo Kết luận cuộc họp thực hiện công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (bổ sung thang máy) tại Dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom;

- Căn cứ hồ sơ điều chỉnh thiết kế và dự toán xây dựng hạng mục Block 5 công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát lập 10/2023;

- Xét Tờ trình số 48A/TTr-CPTN ngày 31/10/2023 của Công ty cổ phần Thống Nhất về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng Quản trị;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Đồng Nai với những nội dung chủ yếu như sau:

I. Lý do điều chỉnh:

1. Điều chỉnh thời gian và tiến độ thực hiện Dự án theo Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.

2. Điều chỉnh quy mô đầu tư chung cư số 5, công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân theo Thông báo số 360/TB-SXD ngày 22/8/2023 của Sở Xây dựng về việc Thông báo Kết luận cuộc họp thực hiện công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (bổ sung thang máy) tại Dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom.

II. Nội dung điều chỉnh:

1. Điều chỉnh thời gian và tiến độ thực hiện Dự án theo Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Nội dung đã được phê duyệt tại Quyết định số 64/QĐ-HĐQT ngày 28/11/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty:

“Thời gian thực hiện dự án dự kiến 12 năm, dự án bắt đầu từ năm 2013 kết thúc năm 2025, trong đó:

+ Giai đoạn 1 (2013-2017): Hoàn tất thủ tục về đầu tư, giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối, một số phân khu vực.

+ Giai đoạn 2 (2017-2019): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến phân khu vực.

+ Giai đoạn 3 (2019-2025): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội”

Nay sửa thành:

“Thời gian thực hiện dự án dự kiến 13 năm, dự án bắt đầu từ năm 2013 kết thúc tháng 02/2026, trong đó:

+ Giai đoạn 1 (2013-2017): Hoàn tất thủ tục về đầu tư, giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối, một số phân khu khu vực.

+ Giai đoạn 2 (2017-2019): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến phân khu khu vực.

+ Giai đoạn 3 (2019 – tháng 02/2026): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội”

2. Điều chỉnh quy mô đầu tư hạng mục Block 5 công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Quyết định số 76/QĐ-HĐQT ngày 24/12/2018 của Hội đồng Quản trị Công ty.

- Diện tích sàn xây dựng điều chỉnh 4.872 m² (trong đó bao gồm 1.372m² sàn gác lửng).

- Nội dung điều chỉnh:

+ Bỏ 1 căn hộ A2 trục A, D tại tầng trệt; Bỏ 8 căn hộ B2 trục A, D đến trục 8', 9 từ lầu 1 đến lầu 4 (2 căn x 4 tầng = 8 căn hộ).

+ Bổ sung 02 thang máy vào trục C, D đến trục 8', 9 để phục vụ cho đi lại và vận chuyển hàng hóa; Bổ sung thêm sảnh thang máy các tầng tại trục A, B đến trục 8', 9 để tạo thông thoáng cho hành lang đảm bảo yêu cầu PCCC.

+ Điều chỉnh kiến trúc, kích thước 02 buồng thang bộ đảm bảo yêu cầu PCCC.

+ Các nội dung khác liên quan đến cấp thoát nước, cấp điện - chiếu sáng, PCCC, thông tin liên lạc cho từng căn hộ; chiếu sáng, hệ thống PCCC hành lang, buồng thang được điều chỉnh để phù hợp với tổng mặt bằng sau điều chỉnh.

- Tất cả còn lại vẫn giữ nguyên theo hồ sơ đã được duyệt.

3. Các nội dung khác:

Các nội dung khác theo Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017, Quyết định số 76/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2018, Quyết định số 79/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2019, Quyết định số 82/QĐ-HĐQT ngày 27/10/2020, Quyết định số 64/QĐ-HĐQT ngày 28/11/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty không thay đổi.

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3: Công ty cổ phần Thống Nhất tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành. Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. *Mz*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên BKS;
- Lưu: VT, TCKT, ĐTKD.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thành Sơn

Trảng Bom, ngày 12 tháng 8 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

“Về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai”

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư;
- Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng, Nghị định 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 và Nghị định 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 về sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Thông tư 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ xây dựng về quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình;
- Căn cứ Văn bản số 5359/SXD-QLXD ngày 06/11/2018 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở công trình Khu nhà chung cư (phục vụ công nhân) thuộc ô đất có ký hiệu NC2 của dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom.
- Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017, số 76/QĐ-HĐQT ngày 24/12/2018 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Thông Nhất về phê duyệt điều chỉnh Dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;
- Căn cứ Báo cáo số 10/TT/ACC ngày 28/3/2019 của Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACC về kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom;
- Căn cứ văn bản số 2568/SXD-QLXD ngày 25/6/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai v/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình khu nhà chung cư (phục vụ công nhân) thuộc ô đất có ký hiệu NC2 của dự án phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Báo cáo số 26/TT/ACC ngày 05/7/2019 của Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACC về báo cáo kết quả thẩm tra dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình

Khu nhà ở chung cư (phục vụ công nhân) thuộc ô đất có ký hiệu NC2 của dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom;

- Căn cứ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc ô đất có ký hiệu NC2 của dự án phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát lập tháng 3/2019 đã được thẩm tra;

- Xét Tờ trình số 70/TTr-CPIN ngày 31/7/2019 của Công ty Cổ phần Thống Nhất về đề nghị phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc dự án phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng Quản trị;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc dự án phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên công trình: Khu nhà chung cư phục vụ công nhân
2. Thuộc dự án: Phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
3. Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III
4. Địa Điểm xây dựng: Ô đất có ký hiệu NC2, thuộc khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai.
5. Nhà thầu lập báo cáo khảo sát xây dựng: Liên hiệp khảo sát địa chất công trình - nền móng và môi trường.
6. Nhà thầu lập thiết kế xây dựng: Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát
7. Chủ nhiệm, các chủ trì khảo sát, thiết kế và dự toán xây dựng:
 - Chủ nhiệm khảo sát: Hoàng Tuấn Minh
 - Chủ nhiệm thiết kế: Ngô Hồ Ngọc Cường.
 - Chủ trì thiết kế kiến trúc công trình: Dương Lê Duy.
 - Chủ trì thiết kế kết cấu công trình: Nguyễn Đức Hòa.
 - Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình: Trần Minh Tri.
 - Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước công trình: Lê Kim Hoàng.
8. Đơn vị thẩm tra thiết kế, dự toán xây dựng: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACC

9. Quy mô, chỉ tiêu kỹ thuật và giải pháp thiết kế chủ yếu của công trình:

9.1. Các công trình chính:

a) Nhà chung cư số 1, số 2: Mỗi nhà có quy mô 05 tầng, diện tích xây dựng khoảng 775m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 3.880m² (chưa bao gồm sân gác lửng các tầng), tổng diện tích sàn xây dựng đã bao gồm gác lửng khoảng 5.664m². Chiều cao công trình 25,2m.

+ Tầng 1 bố trí 10 căn hộ ở có gác lửng bao gồm: 01 căn A1, diện tích sử dụng 68m²; 07 căn A2, diện tích sử dụng 71m²; 01 căn A3, diện tích sử dụng 86m²; 01 căn A4, diện tích sử dụng 68m² (diện tích sử dụng đã bao gồm gác lửng - diện tích các

gian phòng thấp hơn được tính vào tổng diện tích với hệ số 0,7).

+ Tầng 2 bố trí 22 căn hộ ở có gác lửng bao gồm: 01 căn B1, diện tích sử dụng 31m^2 ; 16 căn B2, diện tích sử dụng 31m^2 ; 01 căn B3, diện tích sử dụng 31m^2 ; 03 căn B4, diện tích sử dụng 31m^2 ; 01 căn B5, diện tích sử dụng 43m^2 (diện tích sử dụng đã bao gồm gác lửng - diện tích các gian phòng thấp hơn được tính vào tổng diện tích với hệ số 0,7).

+ Tầng 3 bố trí 22 căn hộ ở có gác lửng bao gồm: 01 căn B1, diện tích sử dụng 31m^2 ; 16 căn B2, diện tích sử dụng 31m^2 ; 01 căn B3, diện tích sử dụng 31m^2 ; 03 căn B4, diện tích sử dụng 31m^2 ; 01 căn B5, diện tích sử dụng 43m^2 (diện tích sử dụng đã bao gồm gác lửng - diện tích các gian phòng thấp hơn được tính vào tổng diện tích với hệ số 0,7).

+ Tầng 4 bố trí 22 căn hộ ở có gác lửng bao gồm: 01 căn B1, diện tích sử dụng 31m^2 ; 16 căn B2, diện tích sử dụng 31m^2 ; 01 căn B3, diện tích sử dụng 31m^2 ; 03 căn B4, diện tích sử dụng 31m^2 ; 01 căn B5, diện tích sử dụng 43m^2 (diện tích sử dụng đã bao gồm gác lửng - diện tích các gian phòng thấp hơn được tính vào tổng diện tích với hệ số 0,7).

+ Tầng 5 bố trí 22 căn hộ ở có gác lửng bao gồm: 01 căn B1, diện tích sử dụng 31m^2 ; 16 căn B2, diện tích sử dụng 31m^2 ; 01 căn B3, diện tích sử dụng 31m^2 ; 03 căn B4, diện tích sử dụng 31m^2 ; 01 căn B5, diện tích sử dụng 43m^2 (diện tích sử dụng đã bao gồm gác lửng - diện tích các gian phòng thấp hơn được tính vào tổng diện tích với hệ số 0,7).

- Giải pháp thiết kế chính: Kết cấu móng cọc BTCT. Hệ khung cột, dầm, sàn, sê nô bằng BTCT đổ tại chỗ. Mái lợp tôn sóng vuông mạ màu, xà gồ sắt hộp gác lên tường thu hồi. Trần tôn lạnh. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng khung sắt kính, cửa khu vệ sinh bằng khung nhôm kính, cửa vào buồng thang bộ bằng cửa chống cháy. Nền, sàn lát gạch Granite, len chân tường gạch Granite. Nền, sàn khu vệ sinh lát gạch Ceramic chống trượt. Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, PCCC đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh.

b) Nhà chung cư số 3, số 4, số 5, số 6: Mỗi nhà có quy mô 05 tầng, diện tích xây dựng khoảng 700m^2 , tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 3.500m^2 (chưa bao gồm sàn gác lửng các tầng), tổng diện tích sàn xây dựng đã bao gồm gác lửng khoảng 4.984m^2 . Chiều cao công trình 25,2m.

+ Tầng 1 bố trí 11 căn hộ ở có gác lửng bao gồm: 02 căn A1, diện tích sử dụng 56m^2 ; 08 căn A2, diện tích sử dụng 56m^2 ; 01 căn A3, diện tích sử dụng 70m^2 (diện tích sử dụng đã bao gồm gác lửng - diện tích các gian phòng thấp hơn được tính vào tổng diện tích với hệ số 0,7).

+ Tầng 2 bố trí 24 căn hộ ở có gác lửng bao gồm: 04 căn B1, diện tích sử dụng 25m^2 ; 17 căn B2, diện tích sử dụng 26m^2 ; 02 căn B3, diện tích sử dụng 26m^2 ; 01 căn B4, diện tích sử dụng 34m^2 (diện tích sử dụng đã bao gồm gác lửng - diện tích các gian phòng thấp hơn được tính vào tổng diện tích với hệ số 0,7).

+ Tầng 3 bố trí 24 căn hộ ở có gác lửng bao gồm: 04 căn B1, diện tích sử dụng 25m^2 ; 17 căn B2, diện tích sử dụng 26m^2 ; 02 căn B3, diện tích sử dụng 26m^2 ; 01 căn B4, diện tích sử dụng 34m^2 (diện tích sử dụng đã bao gồm gác lửng - diện tích các gian phòng thấp hơn được tính vào tổng diện tích với hệ số 0,7).

+ Tầng 4 bố trí 24 căn hộ ở có gác lửng bao gồm: 04 căn B1, diện tích sử dụng 25m^2 ; 17 căn B2, diện tích sử dụng 26m^2 ; 02 căn B3, diện tích sử dụng 26m^2 ; 01 căn

B4, diện tích sử dụng 34m^2 (diện tích sử dụng đã bao gồm gác lửng - diện tích các gian phòng thấp hơn được tính vào tổng diện tích với hệ số 0,7).

+ Tầng 5 bố trí 24 căn hộ ở có gác lửng bao gồm: 04 căn B1, diện tích sử dụng 25m^2 ; 17 căn B2, diện tích sử dụng 26m^2 ; 02 căn B3, diện tích sử dụng 26m^2 ; 01 căn B4, diện tích sử dụng 34m^2 (diện tích sử dụng đã bao gồm gác lửng - diện tích các gian phòng thấp hơn được tính vào tổng diện tích với hệ số 0,7).

- Giải pháp thiết kế chính: Kết cấu móng cọc BTCT. Hệ khung cột, dầm, sàn, sê nô bằng BTCT đổ tại chỗ. Mái lợp tôn sóng vuông mạ màu, xà gỗ sắt hộp gác lên tường thu hồi. Trần tôn lạnh. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng khung sắt kính, cửa khu vệ sinh bằng khung nhôm kính, cửa vào buồng thang bộ bằng cửa chống cháy. Nền, sàn lát gạch Granite, len chân tường gạch Granite. Nền, sàn khu vệ sinh lát gạch Ceramic chống trượt. Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, PCCC đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh.

c) Nhà sinh hoạt cộng đồng: Quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng 168m^2 . Chiều cao công trình 6,8m.

- Giải pháp thiết kế chính: Kết cấu móng đơn BTCT. Hệ khung cột, dầm, sàn, sê nô bằng BTCT đổ tại chỗ. Mái lợp tôn sóng vuông mạ màu, xà gỗ sắt hộp gác lên tường hồi kết hợp vì kèo thép. Trần tôn lạnh. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Hệ thống cửa đi bằng cửa cuốn. Nền lát gạch Ceramic, len chân tường gạch Ceramic. Hệ thống cấp điện, thoát nước đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh.

3.2. Các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật kèm theo:

a) Nhà xe số 1: Quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng 441m^2 . Chiều cao công trình 4,3m. Giải pháp thiết kế chính: Kết cấu móng đơn BTCT. Khung cột, kèo thép, mái lợp tôn sóng vuông, xà gỗ thép. Vách bao che bằng khung thép, lưới B40. Nền bê tông đá 1x2 M200 dày 100.

+ Bể nước ngầm: Kích thước $12\text{m} \times 6\text{m} \times 2,9\text{m}$. Kết cấu đáy bể, thành bể, nắp bể bằng BTCT đổ tại chỗ, bên trong xử lý chống thấm đầy đủ theo quy trình.

b) Nhà xe số 2: Quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng 441m^2 . Chiều cao công trình 4,3m. Giải pháp thiết kế chính: Kết cấu móng đơn BTCT. Khung cột, kèo thép, mái lợp tôn sóng vuông, xà gỗ thép. Vách bao che bằng khung thép, lưới B40. Nền bê tông đá 1x2 M200 dày 100.

+ Bể nước ngầm: Kích thước $12\text{m} \times 6\text{m} \times 2,9\text{m}$. Kết cấu đáy bể, thành bể, nắp bể bằng BTCT đổ tại chỗ, bên trong xử lý chống thấm đầy đủ theo quy trình.

c) San nền: Phương án san nền giữ nguyên không thay đổi. Cao độ san nền được thiết kế trên cơ sở tuân thủ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm Dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo. Hướng dốc san nền từ ranh phía Tây Nam dốc về ranh phía Đông Bắc khu đất, độ dốc san nền 0,2%, hệ số đầm chặt $k=0,95$.

d) Sân đường nội bộ:

- Đường giao thông: Đường giao thông nội bộ bằng bê tông nhựa nóng, diện tích khoảng 4.311m^2 .

- Vía hè: Vía hè lát gạch Terazzo 400×400 , diện tích khoảng 2.498m^2 . Bó vỉa bằng bê tông đá 1x2, M200.

- Sân bê tông (quanh nhà xe): Sân bê tông đá 1x2, M200, dày 100. Diện tích khoảng 1.240m^2 .

e) Cây xanh thâm cò: Diện tích khoảng 4.153m². Trồng thâm cò lá gừng kết hợp cây xanh lấy bóng mát tạo cảnh quan sinh động cho công trình.

f) Hệ thống cấp điện: Sử dụng nguồn điện từ lưới điện của dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo. Hệ thống dây cáp điện ngoài nhà đi ngầm, hệ thống cấp điện trong nhà đi âm tường, trần, sàn và đi trong máng cáp. Đầu tư hoàn chỉnh 02 trạm biến áp hợp bộ, mỗi trạm công suất 400KVA và 01 trạm cột công suất 400KVA.

g) Hệ thống cấp nước: Sử dụng nguồn cấp nước chung của dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo. Nước được dẫn vào bể nước ngầm để dự trữ. Sau đó, từ bể nước ngầm nước được bơm lên các bồn inox đặt trên mái các công trình, cung cấp nước đến các thiết bị sử dụng nước.

h) Hệ thống thoát nước:

- Thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống cống BTCT ly tâm kết hợp hố ga bố trí dưới vỉa hè để thu nước mặt toàn khu. Sau đó nước mưa được cho thoát ra hệ thống thoát nước hiện hữu của dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo. Vị trí đầu nổi tại ranh phía Đông Nam khu đất.

- Thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ qua bể tự hoại sau đó dẫn ra hệ thống cống BTCT kết hợp hố ga để đầu nổi với hệ thống thoát nước thải của dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo. Vị trí đầu nổi tại ranh phía Đông Nam khu đất.

i) Hệ thống PCCC: Bố trí các bình chữa cháy xách tay, trụ chữa cháy ngoài nhà, hộp chữa cháy vách tường, hệ thống báo cháy tự động đảm bảo an toàn cho công trình.

j) Hệ thống chống sét: Sử dụng kim thu sét cổ điển (03 kim, bằng đồng Ø16, cao 1,5m, bán kính bảo vệ Rbv=20m) đặt trên mái các nhà chung cư để đảm bảo an toàn cho công trình.

10. Giá trị tổng dự toán xây dựng công trình: 178.813.295.320 đồng (Bao gồm VAT-10%)

(Bằng chữ: Một trăm bảy mươi tám tỷ, tám trăm mười ba triệu, hai trăm chín mươi lăm ngàn, ba trăm hai mươi đồng)


Trong đó:

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	THÀNH TIỀN (đồng)
1	Chi phí xây dựng	148.231.441.487
2	Chi phí thiết bị	2.190.939.160
3	Chi phí quản lý dự án	2.820.570.060
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	5.497.721.497
5	Chi phí khác	6.707.418.179
6	Chi phí dự phòng	13.365.204.937
	TỔNG CỘNG	178.813.295.320

(Chi tiết theo bảng dự toán, tổng dự toán đính kèm)

11. Thời hạn sử dụng công trình: Theo thời gian thực hiện dự án

Điều 2: Công ty Cổ phần Thống Nhất tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đảm bảo đúng trình tự và các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thống Nhất chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. 

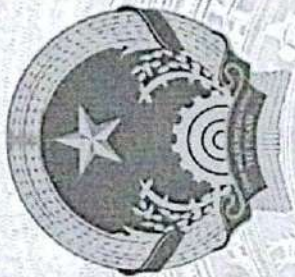
Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên BKS;
- Lưu: VT, ĐTKD, TCKT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thành Sơn



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Công ty Cổ phần Thống Nhất

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp:
3600667859 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp,
đăng ký lần đầu ngày 24/02/2004; đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 12/09/2018.
Địa chỉ: KCN Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

DH 246911

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý



752624822000018

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 93 Tờ bản đồ số: 29
- b) Địa chỉ: thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- c) Diện tích: 20450,0m² (bằng chữ: hai mươi nghìn bốn trăm năm mươi phẩy không mét vuông) Trong đó: Diện tích được cấp: 20450,0m², Không được cấp: 0,0m²
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. (Đất chung cư (phục vụ công nhân)).
- f) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 17/12/2058
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác:

Loại công trình: Khu chung cư (phục vụ công nhân)

Hạng mục Công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
1. Nhà chung cư số 6	700,0	4984,0	Riêng	Cấp 3	17/12/2058

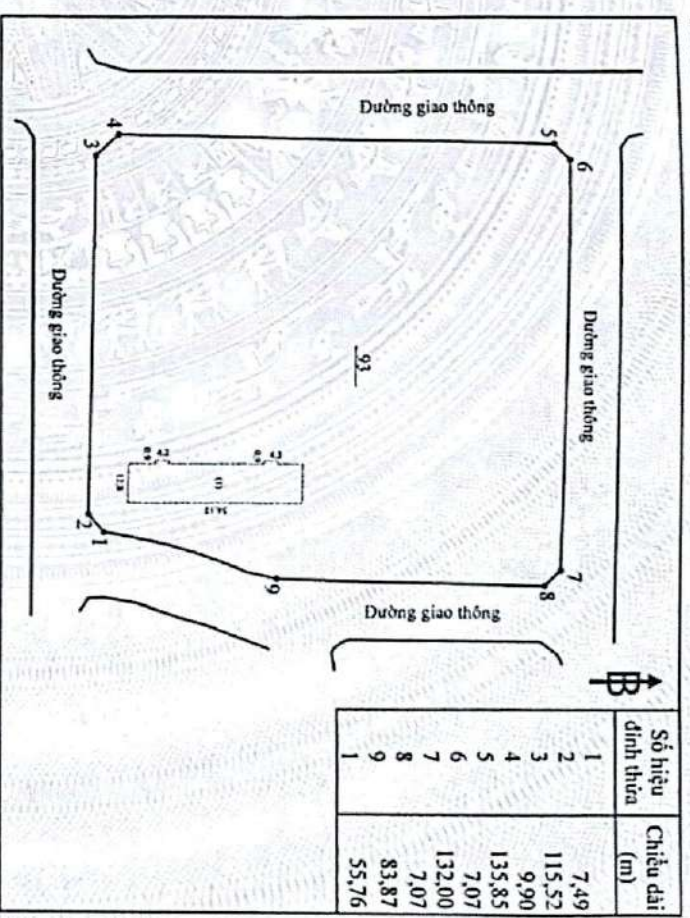
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Được miễn tiền sử dụng đất theo Quyết định số 09/QĐ-CT ngày 05/01/2017 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai/.

III. Sơ đồ thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Đồng Nai, Ngày 14 tháng 11 năm 2022
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Thế Vinh

Số vào sổ cấp GCN: CT.71259.

Trảng Bom, ngày 30 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

“V/v phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai”

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

- 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 ngày 17/6/2020;

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

- 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 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023, Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 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 Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 của Chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy;

- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/06/2021 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 Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012, số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014, số 876/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014, số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017, số 7580/UBND-KTN ngày 02/7/2020, số 1921/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom;

- Căn cứ Quyết định số 883/QĐ-UBND ngày 07/3/2018 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Đầu tư xây

dựng Khu trung tâm dịch vụ phục vụ KCN Bàu Xéo, quy mô 38,5398ha của Công ty CP Thống Nhất tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai; Văn bản số 9105/UBND-KTN ngày 08/8/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc xử lý nội dung kiến nghị của Công ty Cổ phần Thống Nhất;

- Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017, số 76/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2018, số 79/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2019, số 82/QĐ-HĐQT ngày 27/10/2020, số 64/QĐ-HĐQT ngày 28/11/2022 và số 37A/QĐ-HĐQT ngày 03/11/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án phát triển Nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Giấy chứng nhận số 243/TĐ-PC ngày 22/5/2017 của Cảnh sát PCCC Công an tỉnh Đồng Nai về thẩm duyệt thiết kế và thiết bị phòng cháy chữa cháy công trình khu nhà ở chung cư phục vụ công nhân;

- Căn cứ Văn bản số 5359/SXD-QLXD ngày 06/11/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở công trình: Khu nhà chung cư (phục vụ công nhân) thuộc ô đất có ký hiệu NC2 của dự án Phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom;

- Căn cứ Văn bản số 2568/SXD-QLXD ngày 25/6/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình khu nhà chung cư (phục vụ công nhân) thuộc ô đất có ký hiệu NC2 của dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom;

- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 04/9/2019 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty CP Thống Nhất được phép xây dựng các công trình Khu chung cư (phục vụ công nhân) thuộc dự án phát triển nhà ở khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom; gia hạn điều chỉnh (lần 1) công trình khu nhà chung cư Block 5 ngày 09/11/2023;

- Căn cứ Thông báo số 94/TB-SXD ngày 22/4/2022 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng;

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CT 71259 ngày 14/11/2022 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp;

- Căn cứ Thông báo số 360/TB-SXD ngày 22/8/2023 của Sở xây dựng thông báo kết luận cuộc họp về việc thực hiện công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (bổ sung thang máy) tại Dự án phát triển nhà ở khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom;

- Căn cứ Văn bản số 82/TĐ-PCCC & CNCH ngày 06/11/2023 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH về nội dung thẩm duyệt điều chỉnh thiết kế công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân hạng mục Block 5;

- Căn cứ Quyết định số 38/QĐ-HĐQT ngày 07/11/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục Block 5 công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2);

- Căn cứ hồ sơ điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát lập tháng 10/2024;

- Căn cứ Văn bản số 3004/PC07-PC ngày 03/10/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH về việc góp ý về công tác PCCC đối với công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2);

- Căn cứ Văn bản số 25/BC-ACC ngày 30/10/2024 của Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng ACC về việc kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

(điều chỉnh) công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2);

- Căn cứ Văn bản số 5635/SXD-QLXD ngày 02/12/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2);

- Xét Tờ trình số 61/TTr-CPTN ngày 17/12/2024 của Công ty Cổ phần Thống Nhất về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Nghị quyết số 12/NQ-HĐQT ngày 27/12/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất phiên họp thường kỳ quý IV/2024;

- Xét Báo cáo số 02/BC-TTĐ ngày 28/12/2024 của Tổ thẩm định về việc kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng Quản trị;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên công trình: Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Người Quyết định đầu tư: Ông Trần Trung Tuấn, Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

3. Chủ đầu tư:

- Công ty Cổ phần Thống Nhất

- Địa chỉ: KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

- Điện thoại: 0251.3924377 Fax: 0251.3924692

4. Mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng:

4.1. Mục tiêu đầu tư xây dựng công trình:

- Thực hiện theo Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 khu TTDV KCN Bàu Xéo đã được UBND tỉnh phê duyệt, văn bản chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại khu TTDV KCN Bàu Xéo của UBND tỉnh Đồng Nai và Dự án đầu tư phát triển nhà ở tại khu TTDV KCN Bàu Xéo đã được Hội đồng Quản trị Công ty CP Thống Nhất phê duyệt.

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 02 khối nhà chung cư (Block 5, Block 6); đồng thời điều chỉnh thiết kế, tiếp tục đầu tư xây dựng 04 khối nhà chung cư (Block 1, Block 2, Block 3, Block 4) của công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) đảm bảo theo kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai; đáp ứng yêu cầu của UBND tỉnh Đồng Nai, Sở Xây dựng (về bổ sung thang máy) và các quy định, tiêu chuẩn hiện hành; phù hợp với sự phát triển của xã

hội, đáp ứng chỗ ở, tiên nghi, nhu cầu sinh hoạt của công nhân, người lao động với tổng số 624 căn hộ và đảm bảo hiệu quả đầu tư cho Công ty.

4.2. Quy mô đầu tư xây dựng:

4.2.1. Quy mô công trình:

- Công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai có diện tích đất 20.450 m² với quy mô 06 block chung cư 624 căn hộ, hạ tầng kỹ thuật và các công trình phụ trợ, gồm:

+ Giai đoạn 1, 2 (đã thực hiện): 2 block chung cư (block 5, block 6) với số lượng 205 căn hộ và hạ tầng kỹ thuật liên quan gồm: San nền, Hệ thống đường giao thông, cấp thoát nước, điện trung hạ thế, PCCC, chống sét, cây xanh thảm cỏ, ... và hạng mục phụ trợ gồm: Bể nước ngầm, 01 nhà xe.

+Giai đoạn 3: 4 Block chung cư (block 1, block 2, block 3, block 4) với số lượng 419 căn hộ, hạ tầng kỹ thuật và một số hạng mục phụ trợ khác: Hệ thống đường giao thông, cây xanh thảm cỏ, hệ thống điện, hệ thống cấp, thoát nước, bể nước ngầm, PCCC, chống sét,... với nội dung điều chỉnh về các hạng mục công trình như sau:

Hạng mục	Thiết kế được duyệt	Thiết kế điều chỉnh
Các công trình chính		
Chung cư số 1 (Block 1)	- Tầng cao: 05 tầng - Diện tích xây dựng: 775 m ² , - Tổng DTSXD: 5.664 m ² ; - Chiều cao công trình 25,2 m. - Tổng số căn hộ: 98 căn hộ - Thang máy: không	- Tầng cao: 06 tầng - Diện tích xây dựng: 1.602 m ² , - Tổng DTSXD: 9.612 m ² ; - Chiều cao công trình 26,0 m. - Tổng số căn hộ: 132 căn hộ - Thang máy: 02 thang máy
Chung cư số 2 (Block 2)	- Tầng cao: 05 tầng - Diện tích xây dựng: 775 m ² , - Tổng DTSXD: 5.664 m ² ; - Chiều cao công trình 25,2 m. - Tổng số căn hộ: 98 căn hộ - Thang máy: không.	- Tầng cao: 06 tầng - Diện tích xây dựng: 1.602 m ² , - Tổng DTSXD: 9.612 m ² ; - Chiều cao công trình 26,0 m. - Tổng số căn hộ: 132 căn hộ - Thang máy: 2 thang máy.
Chung cư số 3 (Block 3)	- Tầng cao: 05 tầng - Diện tích xây dựng: 700 m ² , - Tổng DTSXD: 4.984 m ² ; - Chiều cao công trình 25,2 m. - Tổng số căn hộ: 107 căn hộ - Thang máy: không.	- Tầng cao: 06 tầng - Diện tích xây dựng: 974 m ² , - Tổng DTSXD: 5.844 m ² ; - Chiều cao công trình 26,0 m. - Tổng số căn hộ: 80 căn hộ - Thang máy: 2 thang máy.
Chung cư số 4 (Block 4)	- Tầng cao: 05 tầng - Diện tích xây dựng 700 m ² , - Tổng DTSXD: 4.984 m ² ; - Chiều cao công trình 25,2 m. - Tổng số căn hộ: 107 căn hộ - Thang máy: không.	- Tầng cao: 06 tầng - Diện tích xây dựng: 974 m ² , - Tổng DTSXD: 5.844 m ² ; - Chiều cao công trình 26,0 m. - Tổng số căn hộ: 75 căn hộ - Thang máy: 2 thang máy
Các công trình phụ trợ khác:		
Nhà xe	- Nhà xe : 441 m ²	- Bố trí tại tầng 1 các chung cư số 1, 2, 3, 4;

Bể nước ngầm	- Bể nước ngầm: 165 m ³	- Bể nước ngầm: 400 m ³ + nhà che máy bơm 41 m ²
Nhà sinh hoạt cộng đồng	- Nhà sinh hoạt cộng đồng: 168 m ²	- Bố trí dưới các chung cư số 1, 2, 4.
Các công trình kỹ thuật khác kèm theo	- Thiết kế đầy đủ.	- Thiết kế phù hợp với mặt bằng tổng thể điều chỉnh.

- Bảng chỉ tiêu sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)
A/	Đất xây dựng công trình	7.034	34,4
I/	Chung cư	6.552	
1	Chung cư số 01 (Block 1)	1.602	
2	Chung cư số 02 (Block 2)	1.602	
3	Chung cư số 03 (Block 3)	974	
4	Chung cư số 04 (Block 4)	974	
5	Chung cư số 05 (Block 5) (đã thực hiện-GĐ2)	700	
6	Chung cư số 06 (Block 6) (đã thực hiện- GĐ1)	700	
II/	Công trình phụ trợ	482	
1	Nhà che máy bơm + bể nước ngầm 400 m ³	41	
2	Nhà xe số 1 + bể nước ngầm (đã thực hiện-GĐ1)	441	
B/	Đất cây xanh	4.144	20,3
C/	Đất giao thông	9.272	45,3
	Tổng cộng	20.450	

- Chỉ tiêu xây dựng công trình sau khi điều chỉnh:

BẢNG THỐNG KÊ QUY MÔ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH										
STT	TÊN BLOCK	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	TỔNG DT SÀN XÂY DỰNG KHÔNG BAO GỒM SÀN THƯỢNG	TỔNG SỐ CĂN HỘ	TỔNG DIỆN TÍCH	DIỆN TÍCH ĐỀ XE TÍNH TOÁN	DIỆN TÍCH ĐỀ XE THỰC TẾ	DIỆN TÍCH SHCĐ TÍNH TOÁN	DIỆN TÍCH SHCĐ THỰC TẾ	GHI CHÚ
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	
1	Block-1	1.602	9.612	132	6.540,0	792,00	804	105,6	106	Xây mới
2	Block-2	1.602	9.612	132	6.540,0	792,00	804	105,6	106	Xây mới
3	Block-3	974	5.844	80	3.853	480,00	502	44,8		Xây mới
4	Block-4	974	5.844	75	3.603	450,00	502	60	225	Xây mới
5	BNN-PCCC	41	41							Xây mới
		5.193	30.953	419	20.536,2	2.514,00	2.612			
6	Block-5	700 m ²	4.872	98				54,88		Hiện hữu
7	Block-6	700 m ²	4.984	107				59,92		Hiện hữu
8	Nhà xe	441 m ²								Hiện hữu
	TỔNG	7.034		624				430,8	437	

4.2.2. Quy mô đầu tư, giải pháp thiết kế chủ yếu:

a. Giai đoạn 1, 2 (đã thực hiện): Đã được thẩm định tại văn bản số 5359/SXD-QLXD ngày 06/11/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, gồm:

a.1. Chung cư số 6 (Block 6): Quy mô 05 tầng, diện tích xây dựng khoảng 700m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 3.500m² (chưa bao gồm sân gác lửng các tầng), tổng diện tích sàn xây dựng đã bao gồm gác lửng khoảng 4.984m². Chiều cao công trình 25,2m.

- Tầng 1 bố trí 11 căn hộ ở có gác lửng bao gồm: 02 căn A1, diện tích sử dụng 56m²; 08 căn A2, diện tích sử dụng 56m²; 01 căn A3, diện tích sử dụng 70m² (diện tích sử dụng đã bao gồm gác lửng - diện tích các gian phòng thấp hơn được tính vào tổng diện tích với hệ số 0,7).

- Tầng 2 bố trí 24 căn hộ ở có gác lửng bao gồm: 04 căn B1, diện tích sử dụng 25m²; 17 căn B2, diện tích sử dụng 26m²; 02 căn B3, diện tích sử dụng 26m²; 01 căn B4, diện tích sử dụng 34m² (diện tích sử dụng đã bao gồm gác lửng - diện tích các gian phòng thấp hơn được tính vào tổng diện tích với hệ số 0,7).

- Tầng 3 bố trí 24 căn hộ ở có gác lửng bao gồm: 04 căn B1, diện tích sử dụng 25m²; 17 căn B2, diện tích sử dụng 26m²; 02 căn B3, diện tích sử dụng 26m²; 01 căn B4, diện tích sử dụng 34m² (diện tích sử dụng đã bao gồm gác lửng - diện tích các gian phòng thấp hơn được tính vào tổng diện tích với hệ số 0,7).

- Tầng 4 bố trí 24 căn hộ ở có gác lửng bao gồm: 04 căn B1, diện tích sử dụng 25m²; 17 căn B2, diện tích sử dụng 26m²; 02 căn B3, diện tích sử dụng 26m²; 01 căn B4, diện tích sử dụng 34m² (diện tích sử dụng đã bao gồm gác lửng - diện tích các gian phòng thấp hơn được tính vào tổng diện tích với hệ số 0,7).

- Tầng 5 bố trí 24 căn hộ ở có gác lửng bao gồm: 04 căn B1, diện tích sử dụng 25m²; 17 căn B2, diện tích sử dụng 26m²; 02 căn B3, diện tích sử dụng 26m²; 01 căn B4, diện tích sử dụng 34m² (diện tích sử dụng đã bao gồm gác lửng - diện tích các gian phòng thấp hơn được tính vào tổng diện tích với hệ số 0,7).

+ Giải pháp thiết kế chính: Kết cấu móng cọc BTCT. Hệ khung cột, dầm, sàn, sẽ nê bằng BTCT đổ tại chỗ. Mái lợp tôn sóng vuông mạ màu, xà gồ sắt hộp gác lên tường thu hồi. Trần tôn lạnh. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng khung sắt kính, cửa khu vệ sinh bằng khung nhôm kính, cửa vào buồng thang bộ bằng cửa chống cháy. Nền, sàn lát gạch Granite, len chân tường gạch Granite. Nền, sàn khu vệ sinh lát gạch Ceramic chống trượt. Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, PCCC đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh.

a.2. Chung cư số 5 (Block 5):

- Quy mô gồm 05 tầng + 05 gác lửng, diện tích xây dựng: 700m², diện tích sàn xây dựng điều chỉnh: 4.872m² (trong đó bao gồm 1.372m² sân gác lửng), chiều cao 23,6m.

- Điều chỉnh, bổ sung thang máy:

+ Bỏ 1 căn hộ A2 trục A, D tại tầng trệt; Bỏ 8 căn hộ B2 trục A, D đến trục 8', 9 từ lầu 1 đến lầu 4 (2 căn x 4 tầng = 8 căn hộ).

+ Bổ sung 02 thang máy vào trục C, D đến trục 8', 9 để phục vụ cho đi lại và vận chuyển hàng hóa; Bổ sung thêm sảnh thang máy các tầng tại trục A, B đến trục 8', 9 để tạo thông thoáng cho hành lang đảm bảo yêu cầu PCCC.

- Điều chỉnh kiến trúc, kích thước 02 buồng thang bộ đảm bảo yêu cầu PCCC.

- Các nội dung khác liên quan đến cấp thoát nước, cấp điện - chiếu sáng, PCCC, thông tin liên lạc cho từng căn hộ; chiếu sáng, hệ thống PCCC hành lang, buồng thang được điều chỉnh để phù hợp với tổng mặt bằng sau điều chỉnh.

- Tất cả còn lại vẫn giữ nguyên theo hồ sơ đã được duyệt.

a.3. Nhà xe số 1 + bể nước ngầm:

+ Nhà xe : Được thiết kế 1 tầng với diện tích xây dựng là 441 m²/nhà xe.

- Nền: Thành bao bê tông đá 10x20 M200, nền bê tông đá 10x20 M200 dày 100, kẻ joint 2m x2m, lớp đất đắp đến cao độ thiết kế, đất đắp đầm chặt k=0.9, nền đất hiện hữu dọn sạch, lu lèn kỹ.

- Các mặt xung quanh sử dụng ống thép STK D114 dày 4 ly, thép L 50x50x5 sơn dầu 2 lớp màu ghi xám, kết hợp với lưới B40 cao 1500.

- Mái lợp tole sóng vuông màu đỏ dày 4.0 dem, độ dốc mái 25%, lợp trên xà gỗ sắt hộp 40x80x1.6 cách khoảng 900, gác trên vì kèo (xem BVKC). Sử dụng máng xối inox.

- Hệ thống khung cửa chính sử dụng khung cánh L 50x50x5, lưới B40, sơn dầu 2 lớp màu ghi xám.

- Hệ thống điện bao gồm đèn đầy đủ.

+ Bể nước ngầm : Kích thước 12 m x6m x2,9m. Kết cấu đáy bể, thành bể, nắp bể bằng BTCT đổ tại chỗ, bên trong xử lý chống thấm đầy đủ theo quy trình.

a.4. Hạ tầng kỹ thuật liên quan gồm: San nền, Hệ thống đường giao thông, cấp thoát nước, điện trung hạ thế, PCCC, chống sét, cây xanh thảm cỏ, ... đã được đầu tư đồng bộ với các block nhà và khu đất NC2.

b. Giai đoạn 3: Đã được thẩm định điều chỉnh tại văn bản số 5635/SXD-QLXD ngày 02/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, gồm:

b.1. Chung cư số 1 (Block 1): Quy mô 6 tầng, diện tích xây dựng khoảng 1.602 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 9.612 m². Chiều cao công trình 26,0m. Trong đó :

- Tầng 1 bố trí: Khu vực để xe 2 bánh (diện tích 804 m²); Sinh hoạt cộng đồng (diện tích 106 m²); 4 căn hộ loại 5 (diện tích 51 m²); 1 căn hộ loại 4 (diện tích 72m²); 1 căn hộ loại 7 (diện tích 76 m²); sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

- Tầng 2, 3, 4, 5 mỗi tầng bố trí: 22 căn hộ loại 1 (diện tích 45 m²); 2 căn hộ loại 2 (diện tích 56,8m²); 2 căn hộ loại 3 (diện tích 67 m²); sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

- Tầng 6 bố trí: 10 căn hộ loại 1 (diện tích 45 m²); 2 căn hộ loại 2 (diện tích 56,8m²); 2 căn hộ loại 3 (diện tích 67 m²); 8 căn hộ loại 6 (diện tích 67,5 m²); sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

b.2. Chung cư số 2 (Block 2): Quy mô 6 tầng, diện tích xây dựng khoảng 1.602 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 9.612 m². Chiều cao công trình 26,0m. Trong đó:

- Tầng 1 bố trí: Khu vực để xe 2 bánh (diện tích 804 m²); Sinh hoạt cộng đồng (diện tích 106 m²); 4 căn hộ loại 5 (diện tích 51 m²) ; 1 căn hộ loại 4 (diện tích 72m²); 1 căn hộ loại 7 (diện tích 76 m²); sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

- Tầng 2, 3, 4, 5 mỗi tầng bố trí: 22 căn hộ loại 1 (diện tích 45 m²); 2 căn hộ loại 2 (diện tích 56,8m²); 2 căn hộ loại 3 (diện tích 67 m²); sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

- Tầng 6 bố trí: 10 căn hộ loại 1 (diện tích 45 m²); 2 căn hộ loại 2 (diện tích 56,8m²); 2 căn hộ loại 3 (diện tích 67 m²); 8 căn hộ loại 6 (diện tích 67,5 m²); sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

b.3. Chung cư số 3 (Block 3): Quy mô 6 tầng, diện tích xây dựng khoảng 974 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 5.844 m². Chiều cao công trình 26,0m. Trong đó:

- Tầng 1 bố trí: Khu vực để xe 2 bánh (diện tích 502 m²); 4 căn hộ loại 4 (diện tích 51,3 m²); 1 căn hộ loại 5 (diện tích 45 m²); sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

- Tầng 2, 3, 4, 5, 6 mỗi tầng bố trí: 12 căn hộ loại 1 (diện tích 45 m²); 2 căn hộ loại 2 (diện tích 58,8 m²); 1 căn hộ loại 3 (diện tích 63 m²); sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

b.4. Chung cư số 4 (Block 4): Quy mô 6 tầng, diện tích xây dựng khoảng 974 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 5.844 m². Chiều cao công trình 26,0m.

- Tầng 1 bố trí: Khu vực để xe 2 bánh (diện tích 502 m²); Sinh hoạt cộng đồng (diện tích 225 m²); sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

- Tầng 2, 3, 4, 5, 6 mỗi tầng bố trí: 12 căn hộ loại 1 (diện tích 45 m²); 2 căn hộ loại 2 (diện tích 58,8 m²); 1 căn hộ loại 3 (diện tích 63 m²); sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

* **Giải pháp thiết kế chính của 04 chung cư:** Kết cấu móng cọc, hệ khung cột, đà kiềng, dầm, sê nô, sàn, mái bằng BTCT đổ tại chỗ. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng khung sắt kính, cửa khu vệ sinh bằng khung nhôm kính, cửa vào buồng thang bộ bằng cửa chống cháy. Nền, sàn lát gạch Granite nhân tạo, len chân tường gạch granite. Nền, sàn khu vệ sinh lát gạch Granite nhân tạo chống trượt. Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, PCCC đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh.

b.5. Các công trình phụ trợ:

+ **Nhà che máy bơm + Bể nước ngầm PCCC:**

- Nhà che máy bơm: Kích thước 7,8m x 4,9m, cao 3,35m tính từ cao trình mặt sân hoàn thiện; Tường xây gạch, mái BTCT. Cửa 02 cánh mở, nhà che máy bơm được đặt trên nền bể nước ngầm;

- Bể nước ngầm PCCC: Cấu tạo BTCT toàn khối, kích thước dài 19,6m, rộng 8,8m, sâu 4,0m; bản đáy dày 30 cm, thành bể dày 25cm, xử lý chống thấm, bên trong bể ốp gạch.

b.6. Hạ tầng kỹ thuật liên quan:

+ **Sân đường giao thông:**

- Đường giao thông: Mặt sân bê tông nhựa chặt (BTNC 12.5) dày 5cm SKN, tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 1kg/m², đá dăm loại I dày 30cm SKN $k \geq 0.98$; đất sỏi đỏ dày 30cm SKN $K \geq 0.98$. Đất nền đào đắp tới cao độ thiết kế $k = 0.95$.

- Sân đường vỉa hè: Sân lát gạch terrazzo 400x400x30; Lớp cấp phối đá dăm đá 0x40, dày 140, lu lèn đạt $k \geq 0.98$. Lớp đất san nền lu lèn theo từng lớp đạt $k \geq 0.95$; Lớp đất tự nhiên dọn sạch.

+ **Cây xanh thảm cỏ:** Diện tích khoảng 3.511 m². Trồng thảm cỏ lá gừng kết hợp cây xanh lấy bóng mát tạo cảnh quan sinh động cho công trình.

+ **Hệ thống cấp điện:** Sử dụng nguồn điện lưới điện được đầu nối từ trạm biến áp (đã đầu tư xây dựng trong giai đoạn xây dựng hạ tầng chung của Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo) và đầu nối vào trong khu đất (đã đầu tư trong giai đoạn 1 của công trình 1 trạm biến áp Hợp bộ 3 pha). Hệ thống dây cáp điện ngoài nhà đi ngầm, hệ thống cáp điện trong nhà đi âm tường, trần, sàn đi trong máng cáp. Đầu tư mới hoàn chỉnh 02 trạm biến áp T4.3-560KVA và T4.2-400 KVA.

+ **Hệ thống cấp nước:** Sử dụng nguồn cấp nước chung của dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo. Nước được dẫn vào bể nước ngầm để dự trữ. Sau đó, từ bể nước ngầm nước được bơm lên các bồn inox đặt trên mái các công trình, cung cấp nước đến các thiết bị sử dụng nước.

+ Hệ thống thoát nước:

- Thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống cống BTCT ly tâm kết hợp hố ga bố trí dưới vỉa hè để thu nước mặt toàn khu. Sau đó nước mưa được cho thoát ra hệ thống thoát nước hiện hữu của dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo.

- Thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ qua bể tự hoại sau đó dẫn ra hệ thống cống BTCT kết hợp hố ga để đầu nối với hệ thống thoát nước thải của dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo.

+ Hệ thống PCCC, chống sét: Bố trí các bình chữa cháy xách tay, trụ chữa cháy ngoài nhà, hộp chữa cháy vách tường, hệ thống báo cháy tự động đảm bảo an toàn cho công trình. Hệ thống chống sét: Sử dụng kim thu sét hiện đại (4 kim, bảo vệ cấp 3, Rbv=75m) đặt trên mái nhà các nhà chung cư.

5. Tổ chức tư vấn:

- Nhà thầu lập điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát.

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Liên Hiệp Khảo sát Địa chất Công trình - Nền móng và Môi trường.

- Nhà thầu thẩm tra: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Hội xây dựng Đồng Nai.

6. Địa điểm xây dựng và diện tích đất sử dụng:

- Địa điểm xây dựng: TT. Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Diện tích đất sử dụng:

Loại đất	Thiết kế được duyệt		Thiết kế điều chỉnh	
Đất xây dựng công trình	5.400 m ²	26,4 %	7.034 m ²	34,4 %
Đất cây xanh	6.997 m ²	34,2%	4.144 m ²	20,3%
Đất giao thông	8.053 m ²	39,4%	9.272 m ²	45,3%
Tổng cộng	20.450 m²	100%	20.450 m²	100%

7. Loại, nhóm dự án; loại, cấp công trình chính; thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế: Dự án nhóm B, Công trình dân dụng - cấp III, niên hạn sử dụng công trình chính 20 năm đến dưới 50 năm theo QCVN: 03/2022.

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

8.1 Số bước thiết kế: 02 bước.

8.2 Danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 02:2022/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng.

- QCVN 03:2022/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân loại, phân cấp các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.

- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng có hiệu quả.

- QCVN 10: 2014/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

- TCVN 2737-2023: Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 5574-2018: Kết cấu BT và BTCT - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 5575-2012: Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9379:2012: Kết cấu xây dựng và nền - Nguyên tắc cơ bản về tính toán.
- TCVN 10304:2014: Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 13606:2023 : Tiêu chuẩn cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình
- Yêu cầu thiết kế ;
- TCVN 13608: 2023 - Chiều sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCXD 9385 - 2012: Chống sét cho công trình xây dựng. Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống ;
- TCVN 2622-1995: Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế.
- TCVN 5738-2021: Phòng cháy chữa cháy- Hệ thống báo cháy - Yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 13456 - 2022: về Phòng cháy chữa cháy - phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn.
- TCVN 3890-2023: Phương tiện PC và CC cho công trình- trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng
- Một số quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành khác có liên quan thiết kế công trình.

9. Tổng mức đầu tư điều chỉnh: 351.465.506.347 đồng (bao gồm thuế VAT)

Bằng chữ: Ba trăm năm mươi một tỷ, bốn trăm sáu mươi lăm triệu, năm trăm lẻ sáu ngàn, ba trăm bốn mươi bảy đồng.

Trong đó:

Stt	Các khoản chi phí	Giá trị sau thuế (Vnđ)	Ghi chú
I	Giai đoạn 1, 2	64.863.746.422	Đã thực hiện
1	Chi phí xây dựng	57.095.137.464	
2	Chi phí thiết bị	1.886.525.689	
3	Chi phí quản lý dự án	799.700.000	
4	Chi phí tư vấn đầu tư	4.348.238.890	
5	Chi phí khác	734.144.378	
6	Chi phí dự phòng	-	
II	Giai đoạn 3	286.601.759.925	Đang triển khai
1	Chi phí xây dựng	227.387.074.800	
2	Chi phí thiết bị	18.951.105.200	
3	Chi phí quản lý dự án	4.537.294.574	
4	Chi phí tư vấn đầu tư	6.695.331.454	
5	Chi phí khác	1.522.393.176	
6	Chi phí dự phòng	27.508.560.721	
TỔNG		351.465.506.347	

10. Tiến độ thực hiện công trình, thời gian hoạt động của công trình:

- Tiến độ thực hiện công trình: 2024 – 2026.

- Thời gian hoạt động của công trình: Theo thời hạn sử dụng đất đến hết ngày 17/12/2064.

11. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu, vốn vay và huy động hợp pháp khác.

12. Hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng: Chủ đầu tư tự quản lý và thuê đơn vị tư vấn Quản lý dự án.

Điều 2: Trên cơ sở Hồ sơ điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) được duyệt, Công ty Cổ phần Thống Nhất tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thống Nhất chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên BKS;
- Ban Tổng Giám đốc C.ty;
- Lưu: VT, TCKT, ĐTKD.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Trần Trung Tuấn

*Trảng Bom, ngày 13 tháng 6 năm 2025***QUYẾT ĐỊNH**

“Về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) – giai đoạn 3 thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai”

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT

- 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 ngày 17/6/2020;

- Căn cứ Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 của Chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy;

- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- 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 Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012, số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014, số 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

- Căn cứ Văn bản chấp thuận đầu tư dự án số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014, Văn bản điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017, số 7580/UBND-KTN ngày 02/7/2020, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án số 1921/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017, số 76/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2018, số 79/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2019, số 82/QĐ-HĐQT ngày 27/10/2020, số 64/QĐ-HĐQT ngày 28/11/2022 và số 37A/QĐ-HĐQT ngày 03/11/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thông Nhất về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án phát triển Nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Giấy chứng nhận số 243/TD-PC ngày 22/5/2017 của Cảnh sát PCCC Công an tỉnh Đồng Nai về thẩm duyệt thiết kế và thiết bị phòng cháy chữa cháy công trình khu nhà ở chung cư phục vụ công nhân;

- Căn cứ Văn bản số 5359/SXD-QLXD ngày 06/11/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở công trình: Khu

nhà chung cư (phục vụ công nhân) thuộc ô đất có ký hiệu NC2 của dự án Phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom;

- Căn cứ Văn bản số 2568/SXD-QLXD ngày 25/6/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình khu nhà chung cư (phục vụ công nhân) thuộc ô đất có ký hiệu NC2 của dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom;

- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 04/9/2019 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty CP Thống Nhất được phép xây dựng các công trình Khu chung cư (phục vụ công nhân) thuộc dự án phát triển nhà ở khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom; gia hạn điều chỉnh (lần 1) công trình khu nhà chung cư Block 5 ngày 09/11/2023;

- Căn cứ Thông báo số 94/TB-SXD ngày 22/4/2022 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng;

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CT 71259 ngày 14/11/2022 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp;

- Căn cứ Thông báo số 360/TB-SXD ngày 22/8/2023 của Sở xây dựng thông báo kết luận cuộc họp về việc thực hiện công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (bổ sung thang máy) tại Dự án phát triển nhà ở khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom;

- Căn cứ Văn bản số 82/TĐ-PCCC & CNCH ngày 06/11/2023 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH về nội dung thẩm duyệt điều chỉnh thiết kế công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân hạng mục Block 5;

- Căn cứ Quyết định số 38/QĐ-HĐQT ngày 07/11/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục Block 5 công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2);

- Căn cứ Văn bản số 5635/SXD-QLXD ngày 02/12/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2);

- Căn cứ Quyết định số 57/QĐ-HĐQT ngày 30/12/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Thống Nhất về việc phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc Dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Hồ sơ điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công do Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát, Công ty TNHH thương mại Dịch vụ Phú Thịnh Lộc, Công ty TNHH Xây dựng điện nước KAT lập tháng 3/2025;

- Căn cứ Văn bản số 67/TĐ-PCCC ngày 15/4/2025 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH về Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2);

- Căn cứ Báo cáo số 09/TT/ACC ngày 05/5/2025 của Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng - Hội xây dựng Đồng Nai về việc Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) – giai đoạn 3 thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Xét Tờ trình số 17/TTr-CPTN ngày 04/6/2025 của Công ty Cổ phần Thống Nhất về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) – giai đoạn 3 thuộc dự án

Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Xét Báo cáo số 19/BC-CPTN ngày 09/6/2025 của Công ty Cổ phần thống Nhất về việc Báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) – giai đoạn 3 thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng Quản trị;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) – giai đoạn 3 thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên công trình: Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) – giai đoạn 3, gồm: Block 1, Block 2, Block 3, Block 4, hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ kèm theo.

2. Tên dự án: Phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

3. Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III.

4. Địa điểm xây dựng: Ô đất có ký hiệu NC2, thuộc khu TTDV KCN Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

5. Nhà thầu lập báo cáo khảo sát xây dựng: Liên Hiệp Khảo Sát Địa chất Công trình Nền Móng & Môi trường.

6. Nhà thầu lập điều chỉnh thiết kế xây dựng: Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát, Công ty TNHH thương mại Dịch vụ Phú Thịnh Lộc, Công ty TNHH Xây dựng điện nước KAT.

7. Đơn vị thẩm tra điều chỉnh thiết kế xây dựng: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng - Hội Xây dựng Đồng Nai.

8. Quy mô, chỉ tiêu kỹ thuật; các giải pháp thiết kế nhằm sử dụng hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên (nếu có):

Công trình được xây dựng trên khu đất có diện tích 20.450m² gồm có 6 Block trong đó Block 5 và Block 6 đã thực hiện trong giai đoạn 1, 2; giai đoạn 3 này là thực hiện điều chỉnh Block 1, Block 2, Block 3, Block 4, hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ khác kèm theo với giải pháp thiết kế điều chỉnh chủ yếu sau:

a. Hạng mục Block 1.

Giải pháp kiến trúc:

- Quy mô 06 tầng, diện tích xây dựng khoảng 1.602m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 9.612m², chiều cao công trình so với nền sân hoàn thiện là 26,0m. Số căn hộ là 132 căn.

- Nền hoàn thiện tầng 01 cao hơn nền sân hoàn thiện khoảng 0,2m.

- Công trình sử dụng hệ khung sàn BTCT toàn khối đổ tại chỗ; tường bao che, tường ngăn xây gạch, trát vữa M75, bả mastic, sơn nước hoàn thiện kết hợp ốp gạch chân tường; cửa đi, cửa sổ khung sắt kính, cửa khu vệ sinh khung nhôm kính,

cửa buồng thang bộ sử dụng cửa chống cháy theo quy định của PCCC; sàn áp mái bằng BTCT, mái phía trên lợp tôn; nền sàn lát gạch hoàn thiện.

- Tầng 1 bố trí: Khu vực để xe 2 bánh, 4 căn hộ loại 5 (diện tích 51 m^2), 1 căn hộ loại 4 (diện tích 72 m^2), 1 căn hộ loại 7 (diện tích 76 m^2), sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

- Tầng 2, 3, 4, 5 mỗi tầng bố trí: 22 căn hộ loại 1 (diện tích 45 m^2), 2 căn hộ loại 2 (diện tích $56,8 \text{ m}^2$), 2 căn hộ loại 3 (diện tích 67 m^2), sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

- Tầng 6 bố trí: 10 căn hộ loại 1 (diện tích 45 m^2), 2 căn hộ loại 2 (diện tích $56,8 \text{ m}^2$), 2 căn hộ loại 3 (diện tích 67 m^2), 8 căn hộ loại 6 (diện tích $67,5 \text{ m}^2$), sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

Giải pháp kết cấu:

- Phương án móng: Sử dụng móng cọc ép, cổ cột, kết hợp hệ giằng (đà kiềng) BTCT.

- Kết cấu chính sử dụng hệ khung sàn BTCT toàn khối, đổ tại chỗ; tường bao che xây gạch; sàn áp mái bằng sàn rỗng BTCT phía trên lợp tôn; nền, sàn lát gạch hoàn thiện.

- Các vật liệu sử dụng cho hệ kết cấu chính công trình:

- + Bê tông lót đá 10×20 cấp độ bền B10 (M150)

- + Bê tông đá 10×20 cấp độ bền B30 (M400).

- + Cốt thép sử dụng:

- Thép $\varnothing < 10$ (mm) CB240T: $R_s \geq 2100 \text{ kg/cm}^2$.

- Thép $\varnothing \geq 10$ (mm) CB500V: $R_s \geq 4350 \text{ kg/cm}^2$.

Giải pháp thiết kế cấp điện; cấp, thoát nước: được thiết kế đồng bộ hoàn chỉnh.

b. Hạng mục Block 2.

Giải pháp kiến trúc:

- Quy mô 06 tầng, diện tích xây dựng khoảng 1.602 m^2 , tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 9.612 m^2 , chiều cao công trình so với nền sân hoàn thiện là 26,0m. Số căn hộ là 132 căn.

- Nền hoàn thiện tầng 01 cao hơn nền sân hoàn thiện khoảng 0,2m.

- Công trình sử dụng hệ khung sàn BTCT toàn khối đổ tại chỗ; tường bao che, tường ngăn xây gạch, trát vữa M75, bả mastic, sơn nước hoàn thiện kết hợp ốp gạch chân tường; cửa đi, cửa sổ khung sắt kính, cửa khu vệ sinh khung nhôm kính, cửa buồng thang bộ sử dụng cửa chống cháy theo quy định của PCCC; sàn áp mái bằng BTCT, mái phía trên lợp tôn; nền sàn lát gạch hoàn thiện.

- Tầng 1 bố trí: Khu vực để xe 2 bánh, 01 phòng sinh hoạt cộng đồng (diện tích 171 m^2), 4 căn hộ loại 5 (diện tích 51 m^2), 1 căn hộ loại 4 (diện tích 72 m^2), 1 căn hộ loại 7 (diện tích 76 m^2), sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

- Tầng 2, 3, 4, 5 mỗi tầng bố trí: 22 căn hộ loại 1 (diện tích 45 m^2), 2 căn hộ loại 2 (diện tích $56,8 \text{ m}^2$), 2 căn hộ loại 3 (diện tích 67 m^2), sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

- Tầng 6 bố trí: 10 căn hộ loại 1 (diện tích 45 m²), 2 căn hộ loại 2 (diện tích 56,8m²), 2 căn hộ loại 3 (diện tích 67 m²), 8 căn hộ loại 6 (diện tích 67,5 m²), sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

Giải pháp kết cấu:

- Phương án móng: Sử dụng móng cọc ép, cổ cột, kết hợp hệ giằng (dà kiềng) BTCT.

- Kết cấu chính sử dụng hệ khung BTCT, sàn rỗng toàn khối, đổ tại chỗ; tường bao che xây gạch; sàn áp mái bằng sàn rỗng BTCT phía trên lợp tôn; nền, sàn lát gạch hoàn thiện.

- Các vật liệu sử dụng cho hệ kết cấu chính công trình:

- + Bê tông lót đá 10x20 cấp độ bền B10 (M150)
- + Bê tông đá 10x20 cấp độ bền B30 (M400).
- + Cốt thép sử dụng:
 - Thép Ø < 10 (mm) CB240T: Rs ≥ 2100 kg/cm².
 - Thép Ø ≥ 10 (mm) CB500V: Rs ≥ 4350 kg/cm².

Giải pháp thiết kế cấp điện; cấp, thoát nước: được thiết kế đồng bộ hoàn chỉnh.

c. Hạng mục Block 3.

Giải pháp kiến trúc:

- Quy mô 06 tầng, diện tích xây dựng khoảng 974 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 5.844m², chiều cao công trình so với nền sân hoàn thiện là 26,0m. Số căn hộ là 80 căn.

- Nền hoàn thiện tầng 01 cao hơn nền sân hoàn thiện khoảng 0,2m.

- Công trình sử dụng hệ khung sàn BTCT toàn khối đổ tại chỗ; tường bao che, tường ngăn xây gạch, trát vữa M75, bả mastic, sơn nước hoàn thiện kết hợp ốp gạch chân tường; cửa đi, cửa sổ khung sắt kính, cửa khu vệ sinh khung nhôm kính, cửa buồng thang bộ sử dụng cửa chống cháy theo quy định của PCCC; sàn áp mái bằng BTCT, mái phía trên lợp tôn; nền sàn lát gạch hoàn thiện.

- Tầng 1 bố trí: Khu vực để xe 2 bánh, 4 căn hộ loại 4 (diện tích 51,3 m²), 1 căn hộ loại 5 (diện tích 45m²), sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

- Tầng 2, 3, 4, 5, 6 mỗi tầng bố trí: 12 căn hộ loại 1 (diện tích 45 m²), 2 căn hộ loại 2 (diện tích 58,8m²), 1 căn hộ loại 3 (diện tích 63 m²), sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

Giải pháp kết cấu:

- Phương án móng: Sử dụng móng cọc ép, cổ cột, kết hợp hệ giằng (dà kiềng) BTCT.

- Kết cấu chính sử dụng hệ khung sàn BTCT toàn khối, đổ tại chỗ; tường bao che xây gạch; sàn áp mái bằng sàn rỗng BTCT phía trên lợp tôn; nền, sàn lát gạch hoàn thiện.

- Các vật liệu sử dụng cho hệ kết cấu chính công trình:

- + Bê tông lót đá 10x20 cấp độ bền B10 (M150)
- + Bê tông đá 10x20 cấp độ bền B30 (M400).
- + Cốt thép sử dụng:

- Thép $\varnothing < 10$ (mm) CB240T: $R_s \geq 2100$ kg/cm².
- Thép $\varnothing \geq 10$ (mm) CB500V: $R_s \geq 4350$ kg/cm².

Giải pháp thiết kế cấp điện; cấp, thoát nước: được thiết kế đồng bộ hoàn chỉnh.

d. Hạng mục Block 4.

Giải pháp kiến trúc:

- Quy mô 06 tầng, diện tích xây dựng khoảng 974 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 5.844m², chiều cao công trình so với nền sân hoàn thiện là 26,0m. Số căn hộ là 75 căn.

- Nền hoàn thiện tầng 01 cao hơn nền sân hoàn thiện khoảng 0,2m.

- Công trình sử dụng hệ khung sàn BTCT toàn khối đổ tại chỗ; tường bao che, tường ngăn xây gạch, trát vữa M75, bả mastic, sơn nước hoàn thiện kết hợp ốp gạch chân tường; cửa đi, cửa sổ khung sắt kính, cửa khu vệ sinh khung nhôm kính, cửa buồng thang bộ sử dụng cửa chống cháy theo quy định của PCCC; sàn áp mái bằng BTCT, mái phía trên lợp tôn; nền sàn lát gạch hoàn thiện.

- Tầng 1 bố trí: Khu vực để xe 2 bánh, 01 phòng sinh hoạt cộng đồng, sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

- Tầng 2, 3, 4, 5, 6 mỗi tầng bố trí: 12 căn hộ loại 1 (diện tích 45 m²), 2 căn hộ loại 2 (diện tích 58,8m²), 1 căn hộ loại 3 (diện tích 63 m²), sảnh, hành lang, cầu thang, thang máy, phòng kỹ thuật.

Giải pháp kết cấu:

- Phương án móng: Sử dụng móng cọc ép, cổ cột, kết hợp hệ giằng (đà kiềng) BTCT.

- Kết cấu chính sử dụng hệ khung sàn BTCT toàn khối, đổ tại chỗ; tường bao che xây gạch; sàn áp mái bằng sàn rỗng BTCT phía trên lợp tôn; nền, sàn lát gạch hoàn thiện.

- Các vật liệu sử dụng cho hệ kết cấu chính công trình:

- + Bê tông lót đá 10x20 cấp độ bền B10 (M150)
- + Bê tông đá 10x20 cấp độ bền B30 (M400).
- + Cốt thép sử dụng:

- Thép $\varnothing < 10$ (mm) CB240T: $R_s \geq 2100$ kg/cm².
- Thép $\varnothing \geq 10$ (mm) CB500V: $R_s \geq 4350$ kg/cm².

Giải pháp thiết kế cấp điện; cấp, thoát nước: được thiết kế đồng bộ hoàn chỉnh

e. Các công trình hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ khác.

+ Bể nước ngầm PCCC + nhà che máy bơm:

- Bể nước ngầm: kích thước dài 19,6m, rộng 8,8m, sâu 4,0m; bản đáy dày 30 cm, thành bể dày 25cm, làm bằng BTCT toàn khối đổ tại chỗ. Sử dụng phụ gia chống thấm cho tấm thành, tấm đáy và nắp bể.

- Nhà che máy bơm: 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng 40,8m². Nằm trên nắp bể nước, kết cấu khung cột, dầm, bằng sàn BTCT toàn khối. Tường bao che xây gạch, mái bằng BTCT.

+ Hệ thống cấp điện - chiếu sáng:

- Nguồn điện: sử dụng nguồn điện lưới được đầu nối vào trạm trạm biến áp 3 pha hiện hữu 400kVA và 2 trạm biến áp đầu tư mới là trạm 560 kVA và 400 kVA. Đường dây cáp điện ngoài nhà đi ngầm dưới đất, dây dẫn điện trong nhà được luồn trong ống nhựa và đi ngầm trong tường, trần, hộp gen dẫn tới các thiết bị sử dụng.

- Hệ thống chiếu sáng sân trường và đường nội bộ sử dụng đèn Led lắp đặt trên cần đèn liên kết với trụ sắt tráng kẽm.

+ Hệ thống cấp nước:

- Hệ thống cấp nước được lấy từ nguồn nước hiện hữu của khu vực; nước được dẫn vào bể nước ngầm sau đó bơm lên các bồn inox trên mái công trình cấp nước đến các thiết bị sử dụng.

- Dùng ống HDPE Ø25 cấp nước cho tưới cây

- Sử dụng ống HDPE Ø75 cấp lên bồn nước trên mái, dùng ống loại PPr cấp nước tới các thiết bị sử dụng.

- Ống sắt mạ kẽm kết hợp bố trí các trụ cấp nước PCCC trên tuyến ống ngoài nhà, ống STK cho hệ thống PCCC trong nhà.

- Mạng lưới ống cấp dạng mạch vòng bảo đảm lượng cung cấp nước cho nhu cầu dùng nước hằng ngày và hệ thống PCCC của toàn khu khi cần thiết.

+ Hệ thống thoát nước:

- Thoát nước mưa: Nước mưa trên mái được thu qua hệ thống ống thu nước PVC, nước mặt toàn khu được thu gom qua hệ thống cống và hố ga BTCT quanh hạng mục công trình, rồi đưa vào hệ thống thoát nước chung của dự án và dẫn ra hệ thống thoát chung của khu vực.

- Thoát nước thải: Nước thải từ bồn xí, tiểu đã xử lý qua bể tự hoại rồi thoát ra hệ thống thoát nước chung của dự án.

+ Hệ thống PCCC, chống sét:

- PCCC: Bố trí các bình chữa cháy xách tay, hộp chữa cháy vách tường, họng nước chữa cháy ngoài nhà, hệ thống báo cháy tự động, chữa cháy tự động bảo đảm an toàn cho công trình; Trung tâm báo cháy tự động đặt tại phòng bảo vệ tiếp nhận tín hiệu từ các đầu báo cháy, xử lý và phát tín hiệu báo động cho toàn bộ công trình, hệ thống kim thu sét trên mái bố trí đầy đủ.

- Chống sét: sử dụng kim thu sét hiện đại đặt trên mái cao của hạng mục công trình với bán kính bảo vệ $R=75m$, đảm bảo an toàn cho toàn công trình.

+ Sân đường giao thông nội bộ:

- Đường giao thông: Mặt sân bê tông nhựa chặt (BTNC 12.5) dày 6cm SKN, tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn $1kg/m^2$, đá dăm loại I dày 30cm SKN $k \geq 0.98$; đất sỏi đỏ dày 30cm SKN $k \geq 0.98$. Đất nền đào đắp tới cao độ thiết kế $k=0.95$.

- Sân đường vỉa hè: Sân lát gạch terrazo 400x400x30; Lớp cấp phối đá dăm đá 0x40, dày 14cm, lu lèn đạt $k \geq 0.98$. Lớp đất san nền lu lèn theo từng lớp đạt $k \geq 0.95$; Lớp đất tự nhiên dọn sạch.

+ Cây xanh, thảm cỏ: Diện tích khoảng $4.144 m^2$ (trong đó cây xanh hiện hữu khoảng $759 m^2$ và làm mới khoảng $3.385 m^2$). Trồng thảm cỏ lá gừng kết hợp cây xanh lầy bóng mát tạo cảnh quan cho công trình.

+ Hệ thống thông tin liên lạc: Đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh.

9. Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình: công trình chính từ 20 năm đến dưới 50 năm (theo QCVN 03:2022/BXD của Bộ xây dựng).

10. Danh mục mục tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng:

- QCVN 01: 2021/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 02: 2022/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng.
- QCVN 03: 2022/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân loại, phân cấp các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- QCVN 06: 2022/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Về an toàn cháy cho nhà và công trình.
- Sửa đổi 1:2023 QCVN 06: 2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
- QCVN 07-1: 2023/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp nước.
- QCVN 07-2: 2023/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình thoát nước.
- QCVN 07-4: 2023/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình giao thông.
- QCVN 07-5: 2023/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp điện.
- QCVN 07-7: 2023/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình chiếu sáng.
- QCVN 09: 2017/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình xây dựng sử dụng năng lượng có hiệu quả.
- QCVN 10: 2014/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.
- QCVN 12: 2014/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình về hệ thống điện của nhà ở và công trình công cộng.
- TCVN 2737: 2023. Tiêu chuẩn tải trọng và tác động.
- TCVN 4319: 2012. Nhà và công trình công cộng – Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.
- TCVN 4317: 1986. Nhà kho – Nguyên tắc cơ bản để 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 9379: 2012. Kết cấu xây dựng và nền – Nguyên tắc cơ bản về tính toán.
- TCVN 9362: 2012. Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình.
- TCVN 5573: 2011. Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép. Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 7957: 2023. Thoát nước – mạng lưới và công trình bên ngoài – tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 13606: 2023. Cấp nước, mạng lưới đường ống và công trình – Yêu cầu thiết kế.

- TCVN 5673: 2012. Hệ thống tài liệu xây dựng – Cấp thoát nước bên trong – hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công.

- Bộ TCVN 7447. Hệ thống lắp đặt điện hạ áp.

- TCVN 13608: 2023. Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị – Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 9206: 2012. Đặt thiết bị điện điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 9207: 2012. Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và CT công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế.

- 11 TCN 18-21: 2006. Quy phạm trang bị điện.

- TCVN 2622: 1995. Phòng cháy - Chống cháy cho nhà và công trình –Yêu cầu thiết kế.

- TCVN 6379: 1998. Thiết bị chữa cháy - trụ nước chữa cháy – Yêu cầu kỹ thuật.

- TCVN 7026: 2013. Chữa cháy, bình chữa cháy xách tay – tính năng và cấu tạo.

- TCVN 5738: 2021. Hệ thống báo cháy tự động – Yêu cầu kỹ thuật.

- TCVN 5760: 1993. Hệ thống chữa cháy – Yêu cầu chung về thiết kế, lắp đặt và sử dụng.

- TCVN 9385: 2012. Chống sét cho công trình – Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống.

- Các tiêu chuẩn thiết kế và thi công khác hiện hành.

Điều 2: Công ty Cổ phần Thống Nhất tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đảm bảo đúng trình tự và các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thống Nhất chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên BKS;
- Lưu: VT, ĐTKD, TCKT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Trần Trung Tuấn

QUYẾT ĐỊNH

“Về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế cọc hạng mục Block 4 công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) – giai đoạn 3 (đợt 1), dự án phát triển khu nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom”

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

- 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 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- 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 Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012, số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014, số 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;
- Căn cứ Văn bản chấp thuận đầu tư dự án số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014, Văn bản điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017, số 7580/UBND-KTN ngày 02/7/2020, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án số 1921/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom;
- Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017, số 76/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2018, số 79/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2019, số 82/QĐ-HĐQT ngày 27/10/2020, số 64/QĐ-HĐQT ngày 28/11/2022, số 37A/QĐ-HĐQT ngày 03/11/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất về phê duyệt điều chỉnh Dự án phát triển Nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Quyết định số 29/QĐ-HĐQT ngày 13/6/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Thống Nhất về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) – giai đoạn 3 thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 04/9/2019 do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp; điều chỉnh, gia hạn giấy phép (lần 2) ngày 04/7/2025;
- Căn cứ hợp đồng số 24/2025/HĐXL-CPTN ngày 18/8/2025 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Thống Nhất và Công ty TNHH Nguyễn Hoàng về việc thi công xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ của công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Xét hồ sơ báo cáo kết quả thí nghiệm số 0919A/BC-TNC ngày 19/9/2025 của Công ty cổ phần thí nghiệm kiểm định ABE về việc thí nghiệm ép 02 cọc thử tĩnh số P45 và số P80;

- Xét Văn bản số 17/2025/HTP ngày 19/9/2025 của Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát về việc chọn chiều dài cọc sản xuất đại trà công trình “Khu nhà ở chung cư phục vụ công nhân Block số 4” kèm bản vẽ thiết kế đã được thẩm tra;

- Xét Tờ trình số 62/CV.CT ngày 22/9/2025 của Công ty cổ phần QLDA Tín Nghĩa về việc trình duyệt điều chỉnh thiết kế chiều dài cọc của gói thầu hạng mục Block 4 và hạ tầng kỹ thuật của công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) – giai đoạn 3 (đợt 1);

- Xét Tờ trình số 40/TTr-CPTN ngày 23/9/2025 của Công ty Cổ phần Thống Nhất về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh thiết kế cọc hạng mục Block 4, công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng Quản trị ;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh thiết kế cọc hạng mục Block 4, công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - giai đoạn 3 (đợt 1) thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Nội dung điều chỉnh thiết kế:

Điều chỉnh chiều dài cọc đã được phê duyệt tại Quyết định số 29/QĐ-HĐQT ngày 13/6/2025, như sau:

- Thiết kế đã được phê duyệt: Chiều dài cọc là 24m (gồm 02 đoạn cọc, đoạn 1 dài 12m, đoạn 2 dài 12m) với tải ép $P_{max} = 330$ tấn, tải ép $P_{min} = 220$ tấn, cọc ly tâm PHC-D500-loại A, thép dự ứng lực bố trí 14Φ7.1, thép gia cường hai đầu cọc 6Φ10 L=500, bê tông cọc có cường độ ≥ 80 Mpa.

- Thiết kế điều chỉnh: Chiều dài cọc là 20m (gồm 02 đoạn cọc, đoạn 1 dài 10m, đoạn 2 dài 10m) với tải ép $P_{max} = 330$ tấn, tải ép $P_{min} = 220$ tấn, cọc ly tâm PHC-D500-loại A, thép dự ứng lực bố trí 14Φ7.1, bê tông cọc có cường độ ≥ 80 Mpa.

(Đính kèm bản vẽ thiết kế thi công điều chỉnh đã được thẩm tra)

2. Lý do điều chỉnh:

Quá trình ép thử tĩnh cọc số P45 với tải ép $P_{max} = 330$ tấn, chiều sâu ép cọc được 19.7m; Ép thử tĩnh cọc số P80 với tải ép $P_{max} = 330$ tấn, chiều sâu ép cọc được 18.8m và kết quả thí nghiệm ép hiện trường của 2 cọc P45, P80 cho kết quả: Đạt.

Điều 2: Trên cơ sở phê duyệt điều chỉnh thiết kế cọc, Công ty Cổ phần Thống Nhất tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đảm bảo đúng trình tự và các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thống Nhất chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên BKS;
- Lưu: VT, ĐTKD, KTTH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Trung Tuấn

Đồng Nai, ngày 4 tháng 9 năm 2019

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: **62/GPXD**

1. Cấp cho: CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT

- Địa chỉ: KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Được phép xây dựng các công trình: Khu chung cư (phục vụ công nhân) thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo.

- Địa điểm: Khu phố 4, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Thiết kế: Theo bản vẽ được duyệt đính kèm.

- Do: Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát lập.

Đơn vị thẩm định: Sở Xây dựng thẩm định thiết kế bản vẽ thi công tại văn bản số 2568/SXD-QLXD ngày 25/6/2019.

- Gồm các nội dung sau đây:

* Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III.

Các công trình chính:

+ Nhà chung cư số 1:

. Diện tích xây dựng: 775m².

. Diện tích sàn xây dựng: 5.664m² (trong đó bao gồm 1.784m² sàn gác lửng).

. Chiều cao công trình: 23,6m. - Số tầng: 05 tầng.

. Cốt nền xây dựng công trình: Cao 0,2 m so với cốt sàn đường nội bộ.

+ Nhà chung cư số 2:

. Diện tích xây dựng: 775m².

. Diện tích sàn xây dựng: 5.664m² (trong đó bao gồm 1.784m² sàn gác lửng).

. Chiều cao công trình: 23,6m. - Số tầng: 05 tầng.

. Cốt nền xây dựng công trình: Cao 0,2 m so với cốt sàn đường nội bộ.

+ Nhà chung cư số 3:

. Diện tích xây dựng: 700m².

. Diện tích sàn xây dựng: 4.984m² (trong đó bao gồm 1.484m² sàn gác lửng).

. Chiều cao công trình: 23,6m. - Số tầng: 05 tầng.

. Cốt nền xây dựng công trình: Cao 0,2 m so với cốt sàn đường nội bộ.

+ Nhà chung cư số 4:

. Diện tích xây dựng: 700m².

. Diện tích sàn xây dựng: 4.984m² (trong đó bao gồm 1.484m² sàn gác lửng).

. Chiều cao công trình: 23,6m. - Số tầng: 05 tầng.



. Cốt nền xây dựng công trình: Cao 0,2 m so với cốt sàn đường nội bộ.

+ Nhà chung cư số 5:

. Diện tích xây dựng: 700m².

. Diện tích sàn xây dựng: 4.984m² (trong đó bao gồm 1.484m² sàn gác lửng).

. Chiều cao công trình: 23,6m. - Số tầng: 05 tầng.

. Cốt nền xây dựng công trình: Cao 0,2 m so với cốt sàn đường nội bộ.

+ Nhà chung cư số 6:

. Diện tích xây dựng: 700m².

. Diện tích sàn xây dựng: 4.984m² (trong đó bao gồm 1.484m² sàn gác lửng).

. Chiều cao công trình: 23,6m. - Số tầng: 05 tầng.

. Cốt nền xây dựng công trình: Cao 0,2 m so với cốt sàn đường nội bộ.

+ Nhà sinh hoạt cộng đồng:

. Diện tích xây dựng: 168m².

. Chiều cao công trình: 6,3m. - Số tầng: 01 tầng.

. Cốt nền xây dựng công trình: Cao 0,2 m so với cốt sàn đường nội bộ.

Các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật:

+ Nhà xe số 1 + Bể nước ngầm (bể nước ngầm dưới nhà xe): Nhà xe 441m², cao 4,3 m, 01 tầng, cốt nền cao 0,1 m; Bể nước ngầm: kích thước 12m x 6m x 2,9m.

+ Nhà xe số 1 + Bể nước ngầm (bể nước ngầm dưới nhà xe): Nhà xe 441m², cao 4,3 m, 01 tầng, cốt nền cao 0,1 m; Bể nước ngầm: kích thước 12m x 6m x 2,9m.

+ Sân đường nội bộ: đường giao thông (4.311m²), vỉa hè (2.498m²), sân bê tông (1.240m²); cây xanh thảm cỏ (4.153m²); Hệ thống cấp điện; Hệ thống cấp nước; Hệ thống thoát nước; Hệ thống PCCC; Hệ thống chống sét.

= Vị trí xây dựng: trên thửa đất số 93 tờ bản đồ số 29 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Ranh giới khu đất được xác định theo Bản vẽ chuyên thể quy hoạch sử dụng đất lên bản đồ địa chính khu đất số 5756/2017 tỷ lệ 1/500 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 27/5/2017. Khu đất có diện tích là 20.450m². Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị (đất chung cư (phục vụ công nhân)).

= Mật độ xây dựng: 26,4%.

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

= Các nội dung khác:

- Chủ đầu tư, đơn vị thiết kế, đơn vị thi công phải chấp hành và hoàn toàn chịu trách nhiệm về an toàn thi công, chất lượng công trình theo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công tại Văn bản số 2568/SXD-QLXD ngày 25/6/2019; an toàn phòng chống cháy nổ theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 243/TD-PCCC ngày 22/05/2017 của Phòng Cảnh sát PCCC tỉnh Đồng Nai; bảo vệ môi

trường theo Quyết định số 883/QĐ-UBND ngày 07/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai và các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.

- Công trình xây dựng phải được Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình theo quy định tại Khoản 4, Điều 123 Luật Xây dựng.

- 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.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CK 292347 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh) cấp cho Công ty Cổ phần Thống Nhất với diện tích 2.0450m² mục đích sử dụng đất ở tại đô thị (đất chung cư (phục vụ công nhân)).

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;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Cục thuế Đồng Nai;
- UBND P.Trảng Bom;
- UBND thị trấn Trảng Bom;
- Thanh tra Sở; QLCLXD; QLXD
- Lưu VP.

Bản:
photo



SỞ XÂY DỰNG
PHÓ GIÁM ĐỐC

Đ. 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 lợi 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. Phải thông báo cho cơ quan cấp phép xây dựng đến kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm (như hầm vệ sinh tự hoại, xử lý nước thải,...).
4. Xuất trình giấy phép xây dựng cho chính quyền địa phương trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi cần thay đổi thiết kế thì phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

GIA HẠN, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP

1. Nội dung gia hạn, điều chỉnh:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Đồng Nai, ngày tháng năm 20 ...

SỞ XÂY DỰNG

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 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.

GIA HẠN, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh, gia hạn (lần 1):

Điều chỉnh công trình Nhà chung cư số 5 (Block5) như sau:

- Diện tích xây dựng: 700m^2
- Diện tích sàn xây dựng: 4.872m^2 (trong đó bao gồm 1.372m^2 sàn gác lửng);
- Chiều cao 23,6m Số tầng: 05 tầng
- Cốt nền xây dựng công trình: Cao 0,2 m so với cốt sân đường bộ.

(Kèm theo bản vẽ thiết kế điều chỉnh).

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Đồng Nai, ngày 09 tháng 11 năm 2023

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đỗ Thành Phương



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Đồng Nai, ngày 4 tháng 7 năm 2025

Phụ lục

(Điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 04/09/2019
của Sở Xây dựng Đồng Nai - lần 2)

1. Cấp cho: CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT.

- Địa chỉ: KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Được phép xây dựng điều chỉnh các công trình: **Khu chung cư (phục vụ công nhân) thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo.**

- Theo thiết kế: Bản vẽ điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở được phê duyệt theo Quyết định số 29/QĐ-HDQT ngày 13/6/2025 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thống Nhất.

- Đơn vị thiết kế: Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát chứng chỉ năng lực số DON-00001610 do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/09/2022, 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	Ngô Hồ Ngọc Cường	HCM-00002737	17/05/2034
Kiến trúc	Ngô Trọng Hiếu	NIT-00001	10/01/2035
Kết cấu	Lương Văn Trung Hiếu	DON-00026375	07/06/2028
Điện	Trần Minh Trí	BXD-00138418	25/04/2027
Nước	Võ Văn Quyền	BXD-00095412	14/07/2025
Pccc	Trần Văn Thắng	1309/2023/PCCC	Không có thời hạn

- 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 Tư vấn Xây dựng Hội xây dựng Đồng Nai chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số DON-00008513 do Sở Xây dựng Đồng Nai cấp ngày 25/3/2024 thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 24/3/2034.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế:

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Chủ nhiệm, kiến trúc	Nguyễn Ngọc Tuấn	HCM-00001739	06/06/2033
Kết cấu	Trần Văn Hải	DON-00021680	21/03/2028
Điện	Nguyễn Thanh Cao	DON-00032420	27/07/2028



Nước	Nguyễn Thị Phương Nghi	DON-00058310	21/04/2029
------	------------------------	--------------	------------

Các công trình được phép xây dựng điều chỉnh gồm:

*** Nhà chung cư số 1:**

- + Diện tích xây dựng: 1.602 m².
- + Diện tích sàn xây dựng: 9.612 m².
- + Chiều cao công trình: 26,0 m - Số tầng: 06 tầng.
- + Cốt nền xây dựng công trình : Cao 0,2 m so với cốt sân đường.

*** Nhà chung cư số 2:**

- + Diện tích xây dựng: 1.602 m².
- + Diện tích sàn xây dựng: 9.612 m².
- + Chiều cao công trình: 26,0 m - Số tầng: 06 tầng.
- + Cốt nền xây dựng công trình: Cao 0,2 m so với cốt sân đường.

*** Nhà chung cư số 3:**

- + Diện tích xây dựng: 974 m².
- + Diện tích sàn xây dựng: 5.844 m².
- + Chiều cao công trình: 26,0 m - Số tầng: 06 tầng.
- + Cốt nền xây dựng công trình: Cao 0,2 m so với cốt sân đường.

*** Nhà chung cư số 4:**

- + Diện tích xây dựng: 974 m².
- + Diện tích sàn xây dựng: 5.844 m².
- + Chiều cao công trình: 26,0 m. - Số tầng: 06 tầng.
- + Cốt nền xây dựng công trình: Cao 0,2 m so với cốt sân đường.

*** Các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật :**

+ Bể nước ngầm + nhà che máy bơm: bể nước ngầm 400 m³ + Nhà che máy bơm: 41 m².

+ Hệ thống: Cấp điện, cấp, thoát nước, FCCC, chống sét, giao thông, sân bãi, cây xanh thảm cỏ kèm theo.

* Mật độ xây dựng điều chỉnh: 34,4%, hệ số sử dụng đất điều chỉnh: 2,017.

3. 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 29/QĐ-HĐQT ngày 13/6/2025 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thống Nhất; thực hiện phòng cháy chữa cháy theo thiết kế đã được thẩm duyệt tại Văn bản số 67/TD-PCCC ngày 15/4/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai; bảo vệ môi trường theo Quyết

định số 883/QĐ-UBND ngày 07/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai và các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.

- Các nội dung khác thực hiện theo Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 04/09/2019 của Sở Xây dựng Đồng Nai.

- Phụ lục này là một bộ phận không tách rời Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 04/09/2019 của Sở Xây dựng Đồng Nai./. *luu*

Nơi nhận:

- Công ty cổ phần Thống Nhất (bản chính);
- Giám đốc Sở (b/c);
- UBND xã Trảng Bom;
- Phòng: QLCLXD, QLNTTĐDS;
- VP Sở (để đăng website);
- Lưu VT, QLXD (Trưng).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



