



V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo
nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công
trình: Nhà ở xã hội - Chung cư CC1
thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường
Bảo Vinh, thành phố Long Khánh

Kính gửi: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở xã hội - Chung cư CC1 thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh kèm theo Tờ trình số 01/TTr-TT ngày 26/03/2025 của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng theo Phiếu luân chuyển hồ sơ số H19.14-250327-2613 ngày 27/03/2025, hẹn trả kết quả ngày 22/04/2025.

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

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

Căn cứ Nghị định số 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.

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

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN.

1. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.
2. Tên công trình: Nhà ở xã hội - Chung cư CC1.
3. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án:
 - Nhóm dự án: Dự án nhóm B.
 - Loại, cấp công trình chính thuộc dự án: Công trình dân dụng, cấp III,
 - Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình: 50 năm.
4. Người quyết định đầu tư: Ông Nguyễn Tấn Kiệt - Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng.
5. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng.
 - Đại diện: Ông Nguyễn Tấn Kiệt - Chức vụ: Giám đốc.
 - Địa chỉ: Lầu 1, số 135, đường Hồ Thị Hương, KP 2, phường Xuân An, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.
 - Điện thoại: 02513879379.
6. Địa điểm xây dựng: Phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.
7. Giá trị tổng mức đầu tư dự kiến (theo Tờ trình số 01/TTr-TT ngày 26/03/2025 của Công ty TNHH tư vấn thiết kế và xây dựng Thành Thắng): 202.902.326.000 đồng (*Hai trăm lẻ hai tỷ, chín trăm lẻ hai triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn đồng*).
8. Nguồn vốn đầu tư: Nguồn vốn tự có của Chủ đầu tư và nguồn vốn huy động khác.
9. Tiến độ thực hiện dự án: Quý IV năm 2026.
10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
 - QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình để đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.
 - QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.
 - QCXDVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng VN - Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe và Chỉ thị 01/CT-BXD ngày 12/02/2010 của Bộ Xây dựng.
 - 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 12:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng.
 - 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 5575-2024: Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế.
 - TCVN 9362:2012: Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình.
 - TCVN 9379:2012: Kết cấu xây dựng và nền - Nguyên tắc cơ bản về tính toán.
 - TCVN 4513-1988: Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế.
 - TCVN 4474-1986: Thoát nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế.
 - TCXD 9357-2012: 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.
 - Một số quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành khác có liên quan thiết kế công trình.
11. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH cơ khí xây dựng Trường Tín.
12. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty TNHH Đạt Thịnh An.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Văn bản pháp lý.

- Tờ trình số 01/TTr-TT ngày 26/3/2025 của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội - Chung cư CC1 thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 1878/QĐ-UBND ngày 19/06/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 21/08/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 2507/QĐ-UBND ngày 23/08/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH - mã số doanh nghiệp 3600954853 đăng ký lần đầu ngày 03/12/2007; đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 06/09/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH tư vấn thiết kế và xây dựng Thành Thắng.

- Quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh của Công ty TNHH tư vấn thiết kế và xây dựng Thành Thắng.

- Văn bản số 25/CNLIK ngày 28/02/2020 về việc đấu nối hệ thống cấp nước thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh vào hệ thống cấp nước thành phố Long Khánh.

- Văn bản số 133/KHKT-ĐLLK ngày 13/03/2020 về việc đấu nối hệ thống cấp điện thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Văn bản số 1675/UBND-CN ngày 03/06/2020 về việc chấp thuận thi công đấu nối đường giao thông thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh vào tuyến đường Lê A, phường Bảo Vinh.

- Giấy phép xây dựng số 40/GPXD ngày 05/6/2020 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng (công trình Đường giao thông và Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh).

- Văn bản số 4252/SXD-QLXD ngày 18/8/2020 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà ở liên kế (nhà ở xã hội) thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Văn bản số 5472/SXD-QLXD ngày 14/10/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà ở liên kế (nhà ở thương mại) thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Văn bản số 6812/SXD-QLXD ngày 21/12/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở liên kế (134 căn nhà ở thương mại) thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

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

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi lập năm 2025.
- Bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2025.
- Báo cáo khảo sát địa chất công trình năm 2020.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu.

- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH cơ khí xây dựng Trường Tín.

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty TNHH Đạt Thịnh An.

- Chứng chỉ hành nghề của các chủ nhiệm, chủ trì bộ môn thiết kế, khảo sát.

* Năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức:

Tổ chức	Tên	Số CCNLHĐXD	Nơi cấp	Thời hạn
Thiết kế	Công ty TNHH cơ khí xây dựng Trường Tín	DON-00007357	Sở Xây dựng Đồng Nai	12/01/2028
Khảo sát	Công ty TNHH Đạt Thịnh An	DON-00035836	Sở Xây dựng Đồng Nai	20/01/2030

* Năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân:

Bộ môn	Chủ trì	Số CCNH	Nơi cấp	Thời hạn
Thiết kế				
Chủ nhiệm	Hoàng Trung Hải	DON-00048687	Sở Xây dựng Đồng Nai	07/10/2029
Kiến trúc	Viên Đình Đức	HCM-00003252	Sở QHKT TPHCM	08/10/2034
Kết cấu	Hoàng Trung Hải	DON-00048687	Sở Xây dựng Đồng Nai	07/10/2029
Điện	Trần Quốc Tuấn	HNT-00170932	Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam	24/07/2028
Nước	Phạm Huỳnh Quang Thuận	THX-00098585	Hội xây dựng Việt Nam	28/07/2025
Khảo sát				
Địa chất	Trương Ngọc Tuấn	BXD-00091245	Cục QLHĐXD - BXD	04/06/2025

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Tổng mặt bằng và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của dự án.

Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1878/QĐ-UBND ngày 19/06/2019. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất như sau:

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		77.315	46,33
1	Đất nhà liên kế (nhà ở thương mại)	LKTM	15.428	
2	Đất nhà ở liên kế (nhà ở xã hội)	LKXH	46.484	
3	Đất chung cư (nhà ở xã hội)	LKCC	15.403	
II	Đất công cộng		18.255	10,94
1	Đất công cộng dịch vụ	CCDV	7.718	
2	Đất giáo dục	GD	9.287	
3	Đất y tế	YT	1.250	
III	Đất cây xanh công viên		15.091	9,04
1	Ô CX1	CX1	2.249	
2	Ô CX2	CX2	2.425	
3	Ô CX3	CX3	4.282	
4	Cây xanh khác		5.535	
IV	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		56.229	33,69
1	Ô Hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.161	
2	Đất giao thông	GT	55.068	
Tổng			166.890	100,0

Các lô đất chung cư nhà ở xã hội có tổng diện tích 15.403m² với các chỉ tiêu:

Stt	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng	Khoảng lùi xây dựng (m)
1	Ô CC1	7.541	40-50	04-07	≥ 4m
2	Ô CC2	7.862	40-50	04-07	≥ 4m
(*) : ≥ 4m đối với đường cấp nội bộ					

Công trình: Nhà ở xã hội - Chung cư CC1 dự kiến đầu tư xây dựng tại ô đất có kí hiệu CC1 với diện tích 7.541m² bao gồm 228 căn hộ cho 03 khối nhà: Khối CC1a (75 căn hộ), khối CC1b (75 căn hộ), khối CC1c (78 căn hộ); liên kết giao thông phương ngang theo 2 cầu nối: Cầu nối 1 (nối giữa khối CC1a và khối CC1c), cầu nối 2 (nối giữa khối CC1b và khối CC1c).

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

2.1. Công trình chính.

- Diện tích đất: 7.541 m².
- Diện tích đất xây dựng: 3.691,888 m², trong đó:
 - + Đất xây dựng khối nhà chung cư: 3.525,788 m².
 - . Khối CC1a: 1.094,644 m².
 - . Khối CC1b: 1.094,644 m².
 - . Khối CC1c: 1.336,500 m².
 - + Hành lang cầu nối 1, 2: (19 m²+19 m²) = 38m².
 - + Đất xây dựng bể nước ngầm + nhà phụ trợ: 94,500 m².
 - + Trạm biến áp (hiện hữu): 33,600 m².

- Diện tích giao thông nội bộ: 2.397,112 m².
- Diện tích bãi đỗ xe ngoài trời: 165,300 m².
- Diện tích đất cây xanh: 1.286,700 m².
- Mật độ xây dựng: 48,96%.

*** Khối nhà CC1a.**

Quy mô: 04 tầng + 01 tầng tum, diện tích xây dựng tầng 1: 1.094,644m², diện tích sàn tầng lửng: 198,050m², diện tích sàn xây dựng từ tầng 2 đến 4: 3.889,980m²; diện tích sàn xây dựng tầng tum: 108,144m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoản: 5.290,818m², trong đó:

- Tầng 1: bố trí sảnh chính, 18 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng, các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, thang máy, thang bộ thoát hiểm.
- Tầng 2 đến tầng 4: mỗi tầng bố trí 19 căn hộ, các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, thang máy và thang bộ thoát hiểm.
- Tầng kỹ thuật (tầng tum): bố trí không gian kỹ thuật thang máy.

Chiều cao công trình: 20,8 m, cụ thể:

- Chiều cao tầng 1: 5,2m.
- Chiều cao tầng 2-4: 3,4m/tầng.
- Tầng tum: 4,2m.
- Lan can tầng tum: 1,2m.

*** Khối nhà CC1b.**

Quy mô: 04 tầng + 01 tầng tum, diện tích xây dựng tầng 1: 1.094,644m², diện tích sàn tầng lửng: 198,050m², diện tích sàn xây dựng từ tầng 2 đến 4: 3.889,980m²; diện tích sàn xây dựng tầng tum: 108,144m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoản: 5.290,818m², trong đó:

- Tầng 1: bố trí sảnh chính, 18 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng, các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, thang máy, thang bộ thoát hiểm.
- Tầng 2 đến tầng 4: mỗi tầng bố trí 19 căn hộ, các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, thang máy và thang bộ thoát hiểm.
- Tầng kỹ thuật (tầng tum): bố trí không gian kỹ thuật thang máy.

Chiều cao công trình: 20,8 m, cụ thể:

- Chiều cao tầng 1: 5,2m.
- Chiều cao tầng 2-4: 3,4m/tầng.
- Tầng tum: 4,2m.
- Lan can tầng tum: 1,2m.

*** Khối nhà CC1c.**

Quy mô: 04 tầng + 01 tầng tum + 01 tầng hầm, diện tích xây dựng tầng hầm: 1.382,26m²; diện tích sàn xây dựng tầng 1: 1.336,50m²; diện tích sàn tầng lửng: 174,75m², diện tích sàn xây dựng từ tầng 2 đến 4: 4.495,50m²; diện tích sàn xây dựng tầng tum: 180,32m², tổng diện tích sàn xây dựng (có bao gồm hầm): 7.569,33m², trong đó:

- Tầng hầm: bố trí khu để xe.
 - Tầng 1: bố trí sảnh chính, 18 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng, các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, thang máy, thang bộ thoát hiểm.
 - Tầng 2 đến tầng 4: mỗi tầng bố trí 20 căn hộ, các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, thang máy và thang bộ thoát hiểm.
 - Tầng kỹ thuật (tầng tum): bố trí không gian kỹ thuật thang máy.
- Chiều cao công trình: 20,8 m, cụ thể:
- Chiều cao tầng hầm: 3,25m.
 - Chiều cao tầng 1: 5,2m.
 - Chiều cao tầng 2-4: 3,4m/tầng.
 - Tầng tum: 4,2m.
 - Lan can tầng tum : 1,2m

Giải pháp thiết kế chủ yếu của 3 khối nhà.

Kết cấu móng băng (khối CC1a, CC1b) và móng bè (khối CC1c) BTCT; hệ khung cột, dầm, sàn, sàn mái bằng BTCT bên trên lợp tôn chống nóng; tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà; cửa đi, cửa sổ bằng khung nhôm kính; cửa căn hộ, cửa phòng kỹ thuật và cửa thoát hiểm bằng cửa chống cháy; nền, sàn lát gạch; hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy đầu tư hoàn chỉnh.

* Hành lang cầu nối.

- Cầu nối 1 (nối giữa khối CC1a và khối CC1c), Cầu nối 2 (nối giữa khối CC1b và khối CC1c): quy mô 04 tầng, diện tích 2x19m²; Kết cấu móng băng hệ khung cột, dầm, sàn, dầm mái bằng BTCT bên trên lợp tôn; tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà; nền, sàn lát gạch; hệ thống cấp điện, thoát nước, phòng cháy chữa cháy đầu tư hoàn chỉnh.

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

- Bể nước ngầm + Nhà phụ trợ:
 - + Bể nước ngầm: Kết cấu bê tông cốt thép, bên trong xử lý chống thấm đầy đủ theo quy trình.
 - + Nhà phụ trợ (đặt trên bể nước ngầm): Diện tích khoảng 94,5 m²; quy mô 01 tầng, kết cấu tường xây gạch, mái lợp tôn, hệ thống cấp điện thoát nước đầy đủ.
- Đường giao thông nội bộ kết cấu mặt đường bê tông đá 1x2 M250.
- Cây xanh được bố trí tại các khu vực quanh công trình, dọc tuyến giao thông nội bộ và bên trong các khu vực không gian cây xanh công cộng tạo cảnh quan chung cho chung cư.
- Hệ thống cấp điện: Nguồn điện cấp cho công trình cấp từ trạm biến áp TBAT7 hiện hữu.
- Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu dân cư được lấy từ tuyến ống hiện hữu D160 trên đường D4, cấp vào bể chứa nước ngầm sau đó bơm lên các bồn nước trên mái.
- Hệ thống thoát nước: Đầu nối vào hệ thống thoát nước của dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh Thành phố Long Khánh (thoát nước mưa và thoát nước thải

được tách riêng).

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Thiết kế đảm bảo theo yêu cầu giai đoạn thiết kế cơ sở.

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

1. Cơ sở thẩm định.

Căn cứ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

2. Phạm vi thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với các nội dung theo quy định.

- Theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung thẩm định có liên quan đến lĩnh vực xây dựng theo quy định theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác thẩm định hoặc giải quyết trước đó.

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

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

3. Nguyên tắc thẩm định.

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

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH.

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được lập phù hợp với Điều 52 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14, đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14; Điều 6, Điều 13 và Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024.

- Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, khảo sát địa chất (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại 175/2024/NĐ-CP ngày

30/12/2024 và quy định của Luật Kiến trúc.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

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

Hồ sơ thiết kế cơ sở cơ bản đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt cục bộ tại Quyết định số 1878/QĐ-UBND ngày 19/06/2019. Cụ thể theo 2 bảng sau:

- Về chỉ tiêu sử dụng đất:

Nội dung	Theo QHCT	Theo TKCS	Đánh giá
Diện tích ô đất	7.541m ²	7.541m ²	<i>Phù hợp</i>
Chức năng ô đất	Chung cư nhà ở xã hội	Chung cư nhà ở xã hội	<i>Phù hợp</i>

- Về chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

Nội dung	Theo QHCT	Theo TKCS	Đánh giá
Mật độ xây dựng	≤ 50%	48,96%	<i>Phù hợp</i>
Số tầng	04 - 07 tầng	4 tầng	<i>Phù hợp</i>
Chiều cao	Không quy định	20,80 m	<i>Phù hợp</i>
Khoảng lùi	≥ 4m	≥ 4m	<i>Phù hợp</i>
Chiều cao tầng hầm	Không quy định	3,25m	<i>Phù hợp</i>

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

Hiện nay, tại vị trí dự án (thuộc phân khu 4) chưa có quy hoạch phân khu được duyệt.

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

Chức năng sử dụng đất của dự án phù hợp theo định hướng quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021.

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

- Dự án do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng thực hiện phù hợp với chủ trương được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận tại Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 21/08/2019; điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2507/QĐ-UBND ngày 23/08/2024.

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

- Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Nhà ở xã hội - Chung cư CC1 thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh thể hiện đảm bảo kết nối với hạ tầng trong dự án.

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

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

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

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

5.2. Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ.

Công trình Nhà ở xã hội - Chung cư CC1 thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh đã được Phòng Cảnh sát PCCC & CNCC - Công an tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 52/TD-PCCC ngày 26/3/2025.

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

- Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đã được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai; cấp giấy phép môi trường số 166/GPMT-UBND ngày 23/12/2024.

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

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

Tại hồ sơ trình thẩm định chủ đầu tư đã đề xuất danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng cho dự án. Tuy nhiên, khi xem xét chấp thuận danh mục quy chuẩn,

tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng cho dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, cập nhật phiên bản mới (nếu có) tuân thủ quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

7. Nội dung khác.

- Về thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở: Thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 (quy hoạch đô thị) tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 27/12/2021. Vị trí của dự án đã có quy hoạch đô thị nên thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án không thuộc đối tượng thẩm định của Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định (trường hợp này là thiết kế bản vẽ thi công) theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 83a Luật xây dựng 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 26 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 (cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện thẩm định đối với công trình được xây dựng tại khu vực không có quy hoạch xây dựng đô thị). Chủ đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công.

- Về cấp giấy phép xây dựng: Sau khi thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, Chủ đầu tư liên hệ UBND thành phố Long Khánh để thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng làm cơ sở triển khai thi công xây dựng công trình theo quy định.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.

1. Kết luận.

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình Nhà ở xã hội - Chung cư CC1 thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng cơ bản đủ điều kiện để phê duyệt sau khi Người quyết định đầu tư tổ chức thẩm định các nội dung bảo đảm đáp ứng yêu cầu về đầu tư, kinh doanh và quy định của pháp luật có liên quan.

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

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

2. Kiến nghị.

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

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

- Nghiên cứu sử dụng vật liệu phù hợp, đáp ứng yêu cầu QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả. Nghiên cứu sử dụng vật liệu xây không nung theo Chương trình phát triển vật liệu xây không nung tại Việt Nam đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23/12/2021.

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

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng để lưu trữ theo quy định.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở xã hội - Chung cư CC1 thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai do Công ty Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng làm chủ đầu tư. Đề nghị chủ đầu tư căn cứ để triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- UBND thành phố Long Khánh;
- Ban Giám đốc;
- Lưu. VT, QLHĐ&VLXD (Trung).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương