



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXĐ-QLHĐ&VLXD

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

Về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật và kè bờ tiếp giáp sông thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Đại Phát

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm Tờ trình số 15/2026-CV-NVL ngày 12/03/2026 của Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển bất động sản Đại Phát trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5, theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H19.14-260316-170015, ngày nhận 17/03/2026, ngày hẹn trả kết quả 11/04/2026 của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Sở Xây dựng.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14, Luật số 135/2025/QH15.

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

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

Căn cứ Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc hội.

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

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

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

Căn cứ Thông tư 02/2025/TT-BXD sửa đổi Thông tư 06/2021/TT-BXD quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

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 giao thông, hạ tầng kỹ thuật và kè bờ tiếp giáp sông thuộc dự án Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Đại Phát như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN.

1. Tên dự án: Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5.

Tên công trình trình thẩm định: Công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật và kè bờ tiếp giáp sông.

2. Mã số thông tin dự án: 7526113291801.

3. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án:

- Dự án: dự án nhóm B.

- Loại, cấp công trình:

+ Công trình giao thông: cấp II.

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: cấp III.

+ Công trình công nghiệp: cấp IV.

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

4. Người quyết định đầu tư: Ông Nguyễn Duy Lập Quốc.

5. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ:

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Đại Phát.

- Đại diện: Ông Nguyễn Duy Lập Quốc - Chức vụ: Giám đốc điều hành dự án Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Đại Phát.

- Địa chỉ: Lô PF6-1, Dự án Aqua City, Ấp An Xuân, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

6. Địa điểm xây dựng: phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

7. Giá trị tổng mức đầu tư (công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật): 832.083.309.945 đồng (theo Tờ trình số 09/2026-CV-ĐP ngày 12/03/2026 của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Đại Phát).

8. Nguồn vốn đầu tư: vốn khác.

9. Tiến độ thực hiện dự án:

- Giai đoạn 1 (2021-2026): Thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư dự án, đầu tư

xây dựng công trình nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.

- Giai đoạn 2 (2026 -2030): Tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.

10. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng: theo Tờ trình số 09/2026-CV-ĐP ngày 12/03/2026 của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Đại Phát.

11. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Công ty Cổ phần IDECO Việt Nam: thực hiện đối với công trình Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vi Na Mê Kông: thực hiện đối với công trình Kè bảo vệ bờ.

12. Nhà thầu thẩm tra:

- Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng hợp: công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

- Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Kiến Hưng: thực hiện đối với công trình kè bảo vệ bờ.

13. Nhà thầu khảo sát địa chất:

- Công ty TNHH Địa Tin Học (thực hiện đối với công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật);

- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vi Na Mê Kông (thực hiện đối với công trình kè bảo vệ bờ).

14. Nhà thầu khảo sát địa hình:

- Công ty TNHH Địa Tin Học (thực hiện đối với công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật);

- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vi Na Mê Kông (thực hiện đối với công trình kè bảo vệ bờ).

15. Tổng quan dự án:

- Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa (nay là phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai) được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư tại Văn bản số 666/TTg-KTN ngày 26/4/2011, giao Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng lập dự án.

- Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012; UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025.

- Dự án được chia thành 06 phân khu; Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng đã chuyển nhượng 05 phân khu (từ Phân khu 01 đến Phân khu 05) và được UBND tỉnh Đồng Nai ban hành các quyết định chấp thuận chuyển nhượng theo

quy định. Đối với Phân khu 5, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định 1040/QĐ-UBND ngày 01/4/2021 về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và điều chỉnh Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 29/8/2025.

- Tại Tờ trình số 09/2026-CV-ĐP ngày 12/03/2026 của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Đại Phát trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật và kè bờ tiếp giáp sông thuộc Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 theo điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt tại Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Văn bản pháp lý.

1.1. Pháp lý về đầu tư

- Văn bản số 666/TTg-KTN ngày 26 tháng 4 năm 2011 của Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải về việc chủ trương đầu tư dự án phát triển khu nhà ở Phước Hưng, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 4286/QĐ-UBND ngày 13/11/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai - Khu 5 (*Chấp thuận việc chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai từ Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát*).

- Quyết định 1040/QĐ-UBND ngày 01/4/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

1.2. Pháp lý về quy hoạch.

** Quy hoạch chi tiết.*

- Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

** Quy hoạch phân khu.*

- Quyết định số 2916/QĐ-UBND ngày 12/09/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu C4 của quy hoạch chung thành phố Biên Hòa tại xã Long Hưng và Tam Phước, thành phố Biên Hòa.

- Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 29/05/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về

việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước.

** Quy hoạch chung.*

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

- Quyết định số 3479/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

1.3. Pháp lý về đất đai.

- Quyết định số 1418/QĐ-UBND ngày 06/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng và giao cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đại Phát tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cây xanh, mặt nước - thể dục thể thao thuộc một phần dự án Khu đô thị Dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Trích lục bản đồ địa chính số 8409/2025 (*Có chuyển về ranh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai*) do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập, phát hành ngày 26/9/2025.

- Quyết định 419/QĐ-UBND ngày 30/1/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh diện tích giao đất tại Điều 1 của Quyết định 1418/QĐ-UBND ngày 6/5/2021.

1.4. Pháp lý về môi trường.

- Quyết định số 2773/QĐ-UBND ngày 28/9/2009 về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Xây dựng kết cấu hạ tầng khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng, quy mô 286 ha" tại xã Tam Phước, huyện Long Thành của HTX Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng.

- Quyết định số 371/QĐ-BTNMT ngày 16/02/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu đô thị Dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng – Phân khu 5"

- Văn bản số 7889/SoNNMT-MT ngày 3/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai thông báo kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án.

1.5. Pháp lý về PCCC.

- Văn bản số 785/PC07-PC ngày 18/9/2025 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về việc hướng dẫn thực hiện quy định về phòng cháy và chữa cháy đối với công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu đô thị Dịch vụ Thương mại Cao cấp Cù Lao Phước Hưng - Phân khu 5.

1.6. Pháp lý về đấu nối.

- Văn bản số 1882/UBND ngày 21/10/2025 của UBND phường Tam Phước về việc thỏa thuận vị trí đầu nối thoát nước mưa dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 tại phường Tam Phước của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Phát

- Biên bản thỏa thuận đầu nối hạ tầng nội khu giữa các nhà đầu tư của dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng ngày 12/11/2025 gồm: Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang (Phân khu 1), Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va (Phân khu 2), Công ty TNHH bất động sản Gia Đức (Phân khu 3), Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn (Phân khu 4 Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển bất động sản Đại Phát (Phân khu 5), Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng (Phân khu 6).

1.7. Pháp lý khác.

- Tờ trình số 09/2026-CV-ĐP ngày 12/03/2026 của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Đại Phát về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật và kè bờ tiếp giáp sông thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5.

- Văn bản số 2172/SXD-QLXD ngày 06/5/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (thoát nước mưa, thoát nước thải, kênh đào+cống ngang đường) của Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa.

- Văn bản số 4677/SCT-KHTCTH ngày 09/12/2025 của Sở Công Thương về việc góp ý hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị thương mại dịch vụ cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 2, 3, 4.

2. Hồ sơ, tài liệu thiết kế.

- Hồ sơ khảo sát địa chất thực hiện năm 2020.
- Hồ sơ khảo sát địa hình thực hiện năm 2023 và năm 2025.
- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi lập năm 2025.
- Thiết kế cơ sở bao gồm bản vẽ và thuyết minh lập năm 2025.
- Báo cáo kết quả thẩm tra hạng mục Giao thông và hạ tầng kỹ thuật số 2412/2025/XN6-BCTTr ngày 24/12/2025 của Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng hợp.
- Báo cáo kết quả thẩm tra hạng mục Kè bảo vệ bờ số 0525/2025/BCTT-KHCIC ngày 12/12/2025 của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Kiến Hưng.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu.

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

3.1.1. Phần đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật

Tổ chức	Tên	Số CCNLHĐXD	Thời hạn
Thiết kế	Công ty cổ phần IDECO Việt Nam	BXD-00007118	26/06/2030
Khảo sát	Công ty TNHH Địa Tin Học (địa hình)	BXD-00004503	01/06/2032
	Liên hiệp khoa học địa chất nền móng vật	BXD-00003251	21/08/2022

	liệu xây dựng (địa chất)		
Thẩm tra	Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng hợp	BXD-0001512	26/04/2027

3.1.2. Phần kê bờ tiếp giáp sông.

Tổ chức	Tên	Số CCNLHĐXD	Thời hạn
Thiết kế, khảo sát	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vi Na Mê Kông	BXD-00012755	25/05/2033
Thẩm tra	Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Kiến Hưng	BXD-00019743	08/01/2029

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

3.2.1. Phần đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Thiết kế			
Chủ nhiệm	Nguyễn Quang Hoài	BXD-00166035	30/07/2029
Giao thông	Nguyễn Hữu Chuyên	BXD-00062032	20/02/2029
Điện	Bùi Văn Mai	BXD-00012497	05/09/2028
Nước	Đặng Thị Hằng	BXD-00059655	30/07/2029
Khảo sát			
Địa chất	Lê Hoài Hân	HCM-00086607	24/03/2025
Địa hình	Phạm Văn Thuận	BAL-00148288	22/07/2027
Thẩm tra			
Chủ nhiệm	Nguyễn Thị Kim Loan	BXD-00132976	04/05/2027
Cấp nước			
Thoát nước	Võ Quang Hùng	CTN-00077365	07/08/2029
Điện	Phạm Tình	BXD-00139038	04/05/2027
Giao thông	Bùi Nguyễn Minh Nguyên	BXD-00040697	04/05/2027

3.2. Phần kê bờ tiếp giáp sông.

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Thiết kế			
Chủ nhiệm	Trần Quang Ty	HCM-00034268	31/07/2028
Thiết kế kê	Trần Quang Sô	HCM-00028208	04/04/2029
Khảo sát			
Địa chất	Nguyễn Văn Lâm	BXD-00040620	15/09/2023
Địa hình	Nguyễn Văn Trung	BXD-00008567	08/07/2027
Thẩm tra			
Chủ nhiệm	Ngô Nhật Hưng	BXD-00010164	08/07/2027
Chủ trì	Lê Ngọc Minh	BXD-00008739	10/10/2027

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Tổng mặt bằng dự án.

Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng có diện tích khoảng 286 ha được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 bao gồm 6 phân khu (từ 1-6). Ngày 13/11/2020, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 4286/QĐ-UBND,

chấp thuận việc chuyển nhượng một phần dự án (khu 5) cho Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Đại Phát. Theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng đã được UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2025, chỉ tiêu sử dụng đất của khu 5 như sau:

STT	HẠNG MỤC	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT Ở	189.637,5	49,3%
	Đất ở cao tầng (nhà ở xã hội)	5.532,7	
	Đất ở thấp tầng	184.104,8	
	Đất nhà ở liên kế	140.903,2	
	- Đất nhà ở liên kế phố	18.247,6	
	- Đất nhà ở liên kế sân vườn	122.655,6	
	Đất nhà ở biệt thự	43.201,6	
	- Đất nhà ở biệt thự song lập	43.201,6	
II	ĐẤT CÔNG CỘNG, TMDV	12.190,2	3,2%
	Đất công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng	6.293,1	
	Đất giáo dục	5.897,1	
III	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, TDTT	52.780,8	13,7%
	Cây xanh công viên, nhóm nhà ở - TDTT	20.762,5	
	Cây xanh cảnh quan ven sông, cách ly	32.018,3	
IV	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	3.539,6	0,9%
	Khu xử lý nước thải	3.514,6	
	Trạm điện, trạm BTS	25,0	
VI	ĐẤT GIAO THÔNG	126.542,7	32,9%
	TỔNG CỘNG	384.690,8	100,0%

2. Nội dung thiết kế cơ sở trình thẩm định.

2.1. Công trình giao thông.

Bình đồ tuyến được thiết kế với tim tuyến theo quy hoạch. Tổng chiều dài các tuyến đường trong khoảng 9.524m.

Tên gọi trong quy hoạch xây dựng, cấp đường như sau:

- Đường chính khu vực: đường số 1, đường số 2 vận tốc thiết kế 50 Km/h
- Đường khu vực: đường N14 vận tốc thiết kế 40 Km/h
- Đường nội nhóm nhà ở: đường còn lại, vận tốc thiết kế 20 Km/h
- Cấp tải trọng: tải trọng trục P = 100 KN.
- Mặt đường cấp cao A1: trải cán bê tông nhựa nóng.

Bề rộng mặt cắt ngang đường được thiết kế đúng theo quy hoạch, thống kê theo bảng sau:

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Kích thước (m)		
			Lề trái	Lòng đường	Lề phải
1	Đường số 1 (1/2 lộ giới)	40	8,5	10+(3)+10	8,5
2	Đường số 2 (1/2 lộ giới)	30	6	8+(2)+8	6
3	Đường V-N14	22	5	12	5
4	Đường V-N1	12	3	6	3

5	Đường V-N2	12	3	6	3
6	Đường V-N3	15	4	7	4
7	Đường V-N4	12	3	6	3
8	Đường V-N5	12	3	6	3
9	Đường V-N6	12	3	6	3
10	Đường V-N7	12	3	6	3
11	Đường V-N8	12	3	6	3
12	Đường V-N9	12	3	6	3
13	Đường V-N10	12	3	6	3
14	Đường V-N11	12	3	6	3
15	Đường V-N12	12	3	6	3
16	Đường V-N13	12	3	6	3
17	Đường V-N15	12	3	6	3
18	Đường V-N16	12	3	6	3
19	Đường V-N17	12	3	6	3
20	Đường V-D1	12	3	6	3
21	Đường V-D2	12	3	6	3
22	Đường V-D3	12	3	6	3
23	Đường V-D4	12	3	6	3
24	Đường V-D5	16	4	8	4
25	Đường V-D6	12	3	6	3
26	Đường V-D7	12	3	6	3
27	Đường V-D8	12	3	6	3
28	Đường V-D9	12	3	6	3

2.1.1. Kết cấu áo đường từ dưới lên trên của các loại đường như sau:

* Kết cấu áo đường loại 1 có $E_{yc} \geq 155 \text{ Mpa}$ áp dụng cho đường số 1, số 2:

- Bê tông nhựa BTNC 12,5: 5cm;
- Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5Kg/m².
- Bê tông nhựa BTNC 19: 7cm;
- Cấp phối đá dăm loại 1, $K \geq 0,98$ ($D_{\max}=25$): 15cm;
- Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0Kg/m²;
- Cấp phối đá dăm loại 2, $K \geq 0,98$ ($D_{\max}=37,5$): 25cm;
- Lớp đáy móng bằng đá mi phân cách: 30cm, $E_0=50 \text{ Mpa}$, hệ số đàn chặt $K=1,0 \sim 1,02$;
- Cát đắp nền đường $K \geq 0,95$: 50cm trên cùng.

* Kết cấu áo đường loại 2 có $E_{yc} \geq 130 \text{ Mpa}$ áp dụng cho đường V-N14:

- Bê tông nhựa BTNC 12,5: 7cm;
- Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0Kg/m²;
- Cấp phối đá dăm loại 1, $K \geq 0,98$ ($D_{\max}=25$): 30cm;
- Lớp đáy móng bằng đá mi phân cách: 30cm, $E_0=50 \text{ Mpa}$, hệ số đàn chặt $K=1,0 \sim 1,02$;
- Cát đắp nền đường $K \geq 0,95$: 50cm trên cùng.

* Kết cấu áo đường loại 3 có $E_{yc} \geq 120 \text{ Mpa}$ áp dụng cho các đường còn lại:

- Bê tông nhựa BTNC 12,5: 6cm;
- Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0Kg/m²;
- Cấp phối đá dăm loại 1, $K \geq 0,98$ ($D_{max}=25$): 30cm;
- Lớp đáy móng bằng đá mi phân cách: 30cm, $E_0=50$ Mpa, hệ số đàn chặt $K=1.0 \sim 1.02$;
- Cát đắp nền đường $K \geq 0,95$: 50cm trên cùng.

2.1.2. Thiết kế vỉa hè.

* Kết cấu vỉa hè loại 1 (áp dụng cho đường số 2 và các vị trí vào nhà) từ trên xuống như sau:

- Gạch tự chèn M300, dày 6cm;
- Cát hạt trung đầm chặt, dày 5cm;
- Bê tông đá 1x2 M200, dày 10cm;
- Lớp nilon;
- Cấp phối đá dăm loại 2 dày 15cm, $K \geq 0,95$;
- Cát đắp $K \geq 0,90$.

* Kết cấu vỉa hè loại 2 (áp dụng cho các đường còn lại) từ trên xuống như sau:

- Gạch tự chèn M300, dày 6cm;
- Cát đầm chặt hạt trung, dày 5cm;
- Cấp phối đá dăm loại 2 dày 15cm, $K \geq 0,95$;
- Nền đắp $K \geq 0,90$.

2.1.3. Thiết kế bó vỉa, bó nền.

- Kết cấu bó vỉa bằng bê tông đá 1x2 M300, bên dưới là lớp bê tông lót M150 đá 1x2 dày 60mm.
- Kết cấu bó nền bằng bê tông đá 1x2 M200.

2.1.4. Tổ chức giao thông.

Thiết kế vạch sơn, biển báo đảm bảo theo QCVN 41:2024/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ.

2.1.5. Cây xanh đường phố.

Bố trí cây xanh dọc đường phố nhằm tạo bóng mát, cảnh quan đường phố, giảm thiểu tiếng ồn, chống bụi, chống nóng và góp phần bảo vệ môi trường.

2.2. Công trình hạ tầng kỹ thuật.

2.2.1. Hệ thống cấp điện, chiếu sáng.

- Nguồn điện cấp cho dự án qua lấy từ tuyến trung thế 110/22 KV chạy dọc đường Long Hưng - Phước Tân. Nguồn cấp được đấu nối vào phân khu 3. Xây dựng tuyến trung thế ngầm 22kV đi vào khu vực dự án cấp điện cho các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV được xây mới cấp điện cho các phụ tải thuộc dự án và các dự án còn lại.

- Tổng công suất cấp điện cho dự án là 9.337kVA, bố trí 08 trạm biến áp vị trí theo

điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Hệ thống đường dây trung thế và hạ thế đi ngầm dọc tuyến đường, bố trí các tủ điện phân phối hạ thế cấp điện cho các nhà thấp tầng và chiếu sáng công cộng.

- Hệ thống chiếu sáng đường bao gồm tủ điều khiển chiếu sáng, đèn đường, hệ thống tuyến cáp ngầm điện cho đèn và tủ điều khiển. Đèn chiếu sáng đảm bảo đủ ánh sáng bảo vệ về ban đêm. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led. Trụ đèn chiếu sáng trên đường số 2 cao 10m, cần đèn cao 2,0m, khoảng cách các trụ $30m \div 40m$. Trụ đèn chiếu sáng trong các tuyến đường khu ở cao 9m khoảng cách các trụ $30m \div 40m$.

2.2.1. Hệ thống thông tin liên lạc.

Xây dựng mới hệ thống cống, bể và móng tủ phân phối nhằm phục vụ bảo vệ hệ thống cáp thông tin cấp tín hiệu cho các khu chức năng. Riêng về cáp thông tin và các thiết bị viễn thông sẽ do nhà mạng dịch vụ cung cấp đầu tư và khai thác.

2.2.2. Hệ thống cấp thoát nước.

* Hệ thống cấp nước.

- Nguồn cấp nước: Từ nhà máy nước Thiện Tân công suất $200.000m^3/ngđ$ thông qua tuyến ống cấp nước OD560 trên đường Long Hưng – Phước Tân (điểm cuối tuyến ống tại chân cầu Phước Tân – Phước Hưng) cách khu quy hoạch khoảng 300m.

- Xây dựng tuyến ống cấp nước chính OD450 trên đường trục chính, tuyến ống cấp nước OD280 trên các tuyến đường trục chính trong dự án, thiết kế thêm các tuyến ống OD160 để tạo thành các vòng cấp nước nhỏ hơn để cung cấp nước tới các khu vực sử dụng. Từ các mạch vòng cấp nước này, thiết kế các tuyến ống dạng nhánh cụt OD63 - OD110 để cung cấp nước tới từng khu nhà.

- Bố trí các trụ cấp nước PCCC trên tuyến với bán kính phục vụ mỗi trụ là không quá 75m.

* Hệ thống thoát nước mưa.

Mạng lưới thoát nước mưa của dự án thiết kế hướng ra Sông, thông qua 08 cửa xả vị trí theo thỏa thuận tại Văn bản số 1882/UBND ngày 21/10/2025 của UBND phường Tam Phước.

* Hệ thống thoát nước thải.

- Mạng lưới thoát nước thải của dự án sử dụng vật liệu HDPE D200, D300, D400, D500. Sử dụng ống HDPE gân xoắn loại 02 lớp cho ống dưới vỉa hè và loại 02 vách cho ống dưới lòng đường. Sử dụng ống PVC đường kính D90 – D114 thu gom nước thải từ các hộ dân sau đó đấu nối vào hồ ga thoát nước thải, trung bình 1 hồ ga thu gom khoảng 4-6 hộ.

- Do trạm xử lý nước thải tập trung ở xa, để tránh chiều sâu chôn cống lớn hơn 5m nên giải pháp thiết kế bố trí 01 trạm bơm nước thải gồm 02 máy bơm (01 làm việc, 01 dự phòng) lưu lượng $Q=9\text{ l/s}$, $H=9\text{ m}$ trên đường KV-D8 (đặt tại khu đất cây xanh). Độ dốc đường ống thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong cống $v \geq 0,6\text{ m/s}$, vận tốc lớn nhất $V_{\max}=4\text{ m/s}$. Độ dốc tối thiểu đối với cống tròn $i=1/D$ (theo

tiêu chuẩn TCVN 7957-2:2023).

- Hồ ga thăm: Đối với tuyến ống tự chảy HDPE khoảng cách giữa các hồ ga không quá 30 m, các hồ ga được bố trí trên hè và được đặt giữa ranh giới các nhà. Sử dụng hồ ga bê tông cốt thép đá 1x2 M300, bê tông lót đá 1x2 M150, nắp hồ ga bằng bê tông cốt thép đá 1x2 M250. Trên nắp hồ ga phủ lớp vải địa để chống cát, hồ thăm được quét bitum 2 lớp để chống thấm, cao độ đỉnh của hồ ga thấp hơn cao độ hoàn thiện vỉa hè 15cm.

2.2.3. San nền.

Ranh giới dự án đoạn giáp sông sẽ thực hiện dự án xây dựng kè ở giai đoạn sau, nên công tác san nền thực hiện theo ranh san lấp cách ranh dự án khoảng 20m.

San nền theo hướng lấn dần từ ngoài vào trong, độ dốc san lấp từ đất liền ra phía bờ sông (Tây sang Đông).

Từ các điều kiện nêu trên, chọn cao độ san nền theo 02 giai đoạn:

- Giai đoạn 01: cao độ san lấp là +3,50m
- Giai đoạn 02: đắp đến cao độ hoàn thiện trong các lô đất

Vật liệu san lấp: vật liệu đất (tận dụng khu vực đào để đắp và được vận chuyển từ nơi khác đến).

Độ chặt đầm chặt là $K \geq 0,85$. Sau khi san nền giai đoạn 1 đến cao trình +3,50m, tiến hành xử lý nền trong phạm vi nền đường và đắp trả với độ chặt $K \geq 0,90$. Tiến hành đào khuôn đường (sau khi xử lý nền) và lu lèn nền đường đạt độ chặt $K \geq 0,95$, 50cm trên cùng.

Gia cố ranh giới dự án: Đắp bờ bao để gia cố ổn định mái taluy, đảm bảo tránh xói lở tại những vị trí ranh san lấp đi qua kênh rạch, cụ thể như sau:

- Vật liệu đắp bờ bao bằng bao tải cát, mái taluy phía ngoài ranh san lấp: $m=3.0$, phía trong ranh san lấp $m=1.0$. Bề rộng đỉnh bờ bao là 1m, cao độ đỉnh bờ bao là 3.5m.
- Chân taluy bờ bao phía ngoài ranh gia cố bằng 02 hàng cừ tràm, đường kính gốc từ 8-10cm, $L=4.0\text{m}/\text{cây}$, mật độ 10 cây/1md.

Quan trắc trong quá trình thi công và hoàn thiện: Bố trí hệ thống quan trắc lún để có căn cứ xác định khối lượng bù lún trong giai đoạn thi công.

2.3. Công trình kè bờ tiếp giáp sông.

- Kè sông thiết kế gồm kè đứng và kè mái, phân thành 03 loại kè có tổng chiều dài 1.605m như sau:

Loại kè	Vị trí (cọc)			Chiều dài (m)	Tổng chiều dài (m)
Kè loại 1	Km9+190	÷	Km9+258	68	150
	Km9+518	÷	Km9+600	82	
Kè loại 2a	Km8+170	÷	Km8+600	430	1205
	Km8+675	÷	Km9+190	515	
	Km9+258	÷	Km9+518	260	
Kè loại 2b	Km8+600	÷	Km8+675	75	250

	Km9+600	÷	Km9+775	175	
--	---------	---	---------	-----	--

*** Kè đứng gồm các loại:**

- Kè đứng loại 1 (Kè loại 2a): Kết cấu dạng kè đứng, tổng chiều dài loại kè 500m, phía sau kè tận dụng bố trí đường đi bộ theo thiết kế cảnh quan. Là loại kè đứng bằng rọ đá neo, bản mặt bằng bê tông cốt thép lắp ghép, thông số kỹ thuật chính đã được phê duyệt như sau:

+ Cao trình đỉnh kè: +2,40m, cao trình đáy (mặt trên): -0,60m.

+ Trong phạm vi 20m tính từ mép kè được đắp mái dốc từ cao trình +3,50m xuống cao trình cơ +2,40m và bố trí cảnh quan, cây xanh;

+ Gia cố nền: Nền được gia cố bằng thảm đá dày 50cm trên nền cọc bê tông ly tâm D400, theo điều kiện tính toán ổn định bố trí 02 hàng cọc D400 với bước cọc theo phương dọc tuyến kè là 2m.

+ Tường kè sử dụng rọ đá neo (2x0,5x0,5m), L_{neo}= 4m đặt trên bản đáy bằng thảm đá (8x4x0,5m). Bề mặt ngoài tường được bảo vệ và tạo thẩm mỹ bởi tấm bê tông đúc sẵn M300 kích thước (2,5x1x0,12m).

+ Bố trí 03 hàng cừ tràm đóng ken sát phía trước lớp thảm đá móng kè chống xói.

- Kè đứng loại 2 (Kè loại 2b): Kết cấu dạng kè đứng, tổng chiều dài loại kè 350m, phía sau kè tận dụng bố trí đường đi bộ theo thiết kế cảnh quan. Là loại kè đứng bằng rọ đá neo, bản mặt bằng bê tông cốt thép lắp ghép, thông số kỹ thuật chính đã được phê duyệt như sau:

+ Cao trình đỉnh kè: +2,40m, cao trình đáy (mặt trên): -0,60m.

+ Trong phạm vi 20m tính từ mép kè được đắp mái dốc từ cao trình +3,50m xuống cao trình cơ +2,40m và bố trí cảnh quan, cây xanh.

+ Gia cố nền: Nền được gia cố bằng thảm đá dày 50cm trên nền cọc bê tông ly tâm D400, theo điều kiện tính toán ổn định bố trí 03 hàng cọc D400 với bước cọc theo phương dọc tuyến kè là 2m.

+ Tường kè sử dụng rọ đá neo (2x0.5x0.5m), L_{neo}= 4m đặt trên bản đáy bằng thảm đá (8x6x0.5m). Bề mặt ngoài tường được bảo vệ và tạo thẩm mỹ bởi tấm bê tông đúc sẵn M300 kích thước (2.5x1x0.12m).

*** Kè mái:**

Kè mái loại 1 (Kè loại 1): Tổng chiều dài tuyến kè 250m. Là loại kè mái đắp cát và đất, xử lý nền bằng một hàng cọc bê tông ly tâm D350 M600, chiều dài cọc thay đổi tùy vào chiều sâu đất yếu. Cao trình chân mái kè +1,00m, chân kè được trồng cây che phủ. Mái kè bằng Geocell và trồng cỏ. Trong phạm vi 20m tính từ mép kè được đắp mái dốc từ cao trình +3,50m xuống cao trình cơ +2,40m và trồng cây xanh.

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.

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

- Chủ đầu tư đã tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng: Tổ chức lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 52 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14; nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đầy đủ theo Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 và Điều 14 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

- Thiết kế cơ sở có bao gồm các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 54 của Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP; thể hiện được giải pháp thiết kế, các thông số kỹ thuật chủ yếu bảo đảm đủ điều kiện để triển khai bước thiết kế tiếp theo.

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

- Các đơn vị tư vấn thiết kế, khảo sát, thẩm tra nêu tại Mục II.3.1 có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng theo quy định.

- Các cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì các bộ môn tham gia thiết kế, khảo sát, thẩm tra nêu tại Mục II.3.2 có chứng chỉ hành nghề phù hợp với quy định.

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

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

Vị trí xây dựng, phương án thiết kế phù hợp với điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được phê duyệt tại Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Biên Hòa thể hiện qua 2 bảng sau:

- Về cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Cơ cấu diện tích đất	Theo QHCT	Theo TKCS	Nhận xét
1	Đất giao thông (cấp khu ở)	126.542,7 m ²	126.542,7 m ²	<i>Phù hợp</i>

- Về chỉ tiêu kỹ thuật:

STT	Lộ giới giao thông (m)	Theo QHCT (m)	Theo TKCS (m)	Nhận xét
1	Đường số 1	40	40	<i>Phù hợp</i>
2	Đường số 2	30	30	
3	Đường V-N14	22	22	
4	Đường V-N1	12	12	
5	Đường V-N2	12	12	
6	Đường V-N3	15	15	
7	Đường V-N4	12	12	
8	Đường V-N5	12	12	
9	Đường V-N6	12	12	
10	Đường V-N7	12	12	
11	Đường V-N8	12	12	
12	Đường V-N9	12	12	
13	Đường V-N10	12	12	
14	Đường V-N11	12	12	
15	Đường V-N12	12	12	
16	Đường V-N13	12	12	
17	Đường V-N15	12	12	
18	Đường V-N16	12	12	
19	Đường V-N17	12	12	
20	Đường V-D1	12	12	
21	Đường V-D2	12	12	
22	Đường V-D3	12	12	
23	Đường V-D4	12	12	
24	Đường V-D5	16	16	
25	Đường V-D6	12	12	
26	Đường V-D7	12	12	
27	Đường V-D8	12	12	
28	Đường V-D9	12	12	

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

Chức năng sử dụng đất của dự án phù hợp với điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm

2050 được phê duyệt tại Quyết định số 3479/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Thiết kế cơ sở phù hợp quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu C4 của quy hoạch chung thành phố Biên Hòa tại xã Long Hưng và Tam Phước, thành phố Biên Hòa được phê duyệt tại Quyết định số 2916/QĐ-UBND ngày 12/09/2016 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước được phê duyệt tại Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng phù hợp với chủ trương đầu tư đã được chấp thuận tại các Quyết định:

- Quyết định số 4286/QĐ-UBND ngày 13/11/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai - Khu 5 (*Chấp thuận việc chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai từ Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng cho Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Đại Phát*).

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1040/QĐ-UBND ngày 01/4/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Đại Phát thực hiện dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng - Phân khu 5 tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai).

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1027/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (điều chỉnh lần thứ 1).

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.

Công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực thể hiện qua các văn bản sau:

- Văn bản số 1882/UBND ngày 21/10/2025 của UBND phường Tam Phước về việc thỏa thuận vị trí đầu nối thoát nước mưa dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 tại phường Tam Phước của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Đại Phát.

- Biên bản thỏa thuận đầu nối hạ tầng nội khu giữa các nhà đầu tư của dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng ngày 12/11/2025 gồm: Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang (Phân khu 1), Công ty Cổ phần Đầu tư Địa

ốc No Va (Phân khu 2), Công ty TNHH bất động sản Gia Đức (Phân khu 3), Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn (Phân khu 4 Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển bất động sản Đại Phát (Phân khu 5), Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng (Phân khu 6).

Ngoài ra, theo ý kiến góp ý của Sở Công Thương tại Văn bản số 4677/SCT-KHTCTH ngày 09/12/2025 thì phương án cấp điện cho Dự án Khu đô thị Cù lao Phước Hưng sử dụng TBA 110kV Long Hưng (chưa vận hành) và TBA 110kV Long Hưng 2 (quy hoạch sau 2030) có nguy cơ không đồng bộ về tiến độ so với dự án; do đó để đảm bảo tính khả thi và an ninh cung cấp điện, đề nghị chủ đầu tư:

- Phối hợp làm việc với Công ty Điện lực Đồng Nai để thỏa thuận, thống nhất phương án cấp điện bằng văn bản trước khi phê duyệt dự án.

- Nghiên cứu bổ sung phương án nguồn điện dự phòng trong trường hợp các trạm biến áp 110kV chưa kịp hoàn thành theo tiến độ dự án.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về đảm bảo 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.

Hồ sơ thiết kế cơ sở đã được đơn vị tư vấn thẩm tra đánh giá giải pháp thiết kế cơ sở về đảm bảo an toàn xây dựng, cụ thể:

- Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng hợp đánh giá phù hợp với công năng sử dụng của công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo ổn định, an toàn chịu lực tại Mục V.1 của Báo cáo kết quả thẩm tra số 2412/2025/ XN6-BCTTr ngày 24/12/2025.

- Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Kiến Hưng đánh giá phù hợp với công năng sử dụng của công trình kè bảo vệ bờ, đảm bảo ổn định, an toàn chịu lực tại Mục V.5 của Báo cáo kết quả thẩm tra số 0525/2025/BCTT-KHCIC ngày 12/12/2025.

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

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng do đơn vị tư vấn lập được thẩm tra, chủ đầu tư xác nhận trình thẩm định có thể hiện các nội dung về phòng cháy và chữa cháy (thuyết minh và bản vẽ).

- Trong giai đoạn triển khai sau thiết kế cơ sở, Chủ đầu tư lập thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở về phòng cháy chữa cháy theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP. Tổ chức thẩm định thiết kế về phòng cháy, chữa cháy theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 17 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024; đồng thời, liên hệ Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai để được thẩm định thiết kế về phòng cháy, chữa cháy theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 17 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024. Trường hợp thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở khác với thiết kế cơ sở đã được phê duyệt, đề nghị Chủ đầu tư trình Sở Xây dựng để xem xét điều chỉnh kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (nếu thuộc trường hợp phải thẩm định điều chỉnh tại cơ quan chuyên môn về xây dựng).

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

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án được Hội đồng thẩm định thông

qua với điều kiện phải chỉnh sửa, bổ sung theo yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 7889/SoNNMT-MT ngày 03/11/2025; đề nghị chủ đầu tư thực hiện theo yêu cầu tại văn bản trên.

- Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Đại Phát có trách nhiệm rà soát sự phù hợp giữa Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường so với thông báo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng; trường hợp có nội dung chưa phù hợp đề nghị liên hệ Sở xây dựng để xem xét, thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (nếu có).

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

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

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

7. Nội dung khác.

7.1. Về điều kiện phê duyệt dự án.

Theo quy định tại điểm b khoản 8 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 15 luật trong lĩnh vực Nông nghiệp và Môi trường năm 2025, chủ đầu tư chỉ được phê duyệt dự án sau khi đã có Quyết định phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường.

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

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

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

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

7.3. Về Giấy phép xây dựng.

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

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

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.

1. Kết luận.

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 đủ điều kiện 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, nội dung tại Mục V văn bản này và quy định của pháp luật có liên quan.

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

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

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

2. Kiến nghị.

Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo của dự án, chủ đầu tư 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.

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

- 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 gửi hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình đã được phê duyệt đến UBND phường Tam Phước để theo dõi, quản lý theo quy định tại Quyết định số 1344/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực quy hoạch và hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (*sau sáp nhập*).

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

- Văn bản này thay thế một phần Văn bản số 2172/SXD-QLXD ngày 06 tháng 05 năm 2020 của Sở Xây dựng (phạm vi khoảng 38,47 ha/286 ha - khu 5 dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng).

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- UBND phường Tam Phước;
- Ban Giám đốc;
- Phòng QLCLXD;
- Lưu. VT, QLHĐ&VLXD (Trung).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương