

Số: 171.2026...-QL...-QL

Đồng Nai, ngày 20 tháng 07 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, Chỉ dẫn kỹ thuật công trình Nhà ở (1.310 căn) của dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 tại phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẠI PHÁT

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024, được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

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

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 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 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 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 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 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 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 136/2026/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 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, đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 261/2025/NĐ-CP và Nghị định số 54/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình;

Căn cứ Thông tư số 34/2026/TT-BXD ngày 25 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết về cấp công trình xây dựng phục vụ quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 32/2025/TT-BXD ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 08/2026/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư trong lĩnh vực nhà ở;

Quyết định số 4286/QĐ-UBND ngày 13 tháng 11 năm 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 tháng 4 năm 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, thành phố Đồng Nai);

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

Căn cứ Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04 tháng 1 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt đồ án tổng điều chỉnh 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;

Quyết định số 2321/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2025 của UBND phường Tam Phước về việc đính chính Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa;

Quyết định số 1418/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 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 Đầu tư và 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 vẽ ranh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ 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 Đồng Nai lập, phát hành ngày 26 tháng 9 năm 2025;

Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 30 tháng 1 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh diện tích giao đất tại Điều 1 Quyết định số 1418/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2021;

Căn cứ Quyết định số 2773/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 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 tháng 2 năm 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 03 tháng 11 năm 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;

Quyết định số 228/QĐ-SNNMT ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng Nai về việc 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 3696/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 11 tháng 4 năm 2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai 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;

Hướng dẫn số 785/PC07-PC ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Đồng Nai về việc 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;

Văn bản số 25/TĐ-PCCC ngày 21 tháng 5 năm 2026 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an thành phố Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5;

Căn cứ Văn bản số 3116/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 06 tháng 7 năm 2026 của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở (1.310 căn) thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5;

Xét đề nghị về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công, Chỉ dẫn kỹ thuật công trình Nhà ở (1.310 căn) của dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 tại Phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công, Chỉ dẫn kỹ thuật công trình Nhà ở (1.310 căn) của dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 với các nội dung chủ yếu như sau:

- Tên dự án:** Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5.
- Hạng mục và cấp công trình:**

- Dự án: dự án nhóm A;
- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III;
- Thời hạn sử dụng công trình theo thiết kế: 50 năm.

3. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát.

4. Địa điểm xây dựng: Phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai.

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

- Tổng diện tích dự án: 384.690,8 m² (khoảng 38,47 ha);
- Tổng số căn nhà ở: 1.310 căn.
- Bao gồm:
 - + Nhà liên kế phố: 139 căn.
 - + Nhà liên kế sân vườn: 1.010 căn.
 - + Nhà ở biệt thự song lập: 161 căn.
 - + Tổng diện tích đất ở thấp tầng: 184.104,8 m².
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng (GFA): 303.085,8 m².

6. Đơn vị tư vấn thiết kế:

- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng FUJINAMI.

7. Đơn vị thẩm tra thiết kế:

- Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn (SCQC).

8. Giá trị tổng mức đầu tư (công trình Nhà ở 1.310 căn): 1.735.939.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn bảy trăm ba mươi lăm tỷ, chín trăm ba mươi chín triệu đồng).

9. Thời gian thực hiện: Từ tháng 7/2026 đến tháng 12/2030.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Hồ sơ Thiết kế bản vẽ thi công, Chỉ dẫn kỹ thuật và dự toán xây dựng công trình được duyệt là căn cứ để thi công xây dựng và là cơ sở để xác định giá gói thầu;
- Đơn vị tư vấn thiết kế, đơn vị thi công phải tuân thủ hồ sơ được duyệt và các quy định về quản lý chất lượng công trình. Các thay đổi, bổ sung (nếu có) phải được thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 3. Các Phòng, Ban, Đơn vị trực thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát, đơn vị Tư vấn thiết kế, Tư vấn thẩm tra, đơn vị Thi công và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẠI PHÁT**

