



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SoXD-QLHĐ&VLXD

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo
cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng
Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu
đất 2,1ha tại xã Phước An

Kính gửi: Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An kèm Tờ trình số 280/TTr-PTDA ngày 27/11/2025 của Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H19.14-251217-5162 ngày nhận 17/12/2025, ngày trả kết quả 11/01/2026 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 95/2025/QH15.

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển 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 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 178/2024/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 140/2024/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ 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 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 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 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội về thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

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 30/06/2021 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 Thông tư số 02/2025/TT-BXD ngày 31/3/2025 của Bộ Xây dựng 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.

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

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 Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN.

1. Tên dự án: Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An.
2. Mã số thông tin dự án (theo quy định của Chính phủ về Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng): được cập nhật khi cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng đưa vào hoạt động và khai thác sử dụng.
3. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án:
 - Nhóm dự án: Dự án nhóm B.
 - Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.
 - Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: 50 năm.
4. Người quyết định đầu tư: Ông Vũ Hồng Minh - Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng.
5. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ:
 - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng.
 - Đại diện: Ông Vũ Hồng Minh.
 - Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.
 - Địa chỉ trụ sở chính: 61E đường La Thành, phường Láng Thượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
6. Địa điểm xây dựng: xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.
7. Giá trị tổng mức đầu tư (theo Tờ trình số 302/TTr-PTDA ngày 16/12/2025 của Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng): 1.040.644.733.600 đồng (*Một nghìn không trăm bốn mươi tỷ, sáu trăm bốn mươi bốn triệu, bảy trăm ba mươi ba nghìn sáu trăm đồng*).
8. Nguồn vốn đầu tư: vốn khác (vốn chủ sở hữu, vốn vay và huy động khác).
9. Tiến độ thực hiện dự án:
 - Thời gian thực hiện 30 tháng kể từ ngày được UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định giao chủ đầu tư dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 05/09/2025.
10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: theo Tờ trình số 302/TTr-PTDA ngày 16/12/2025 của Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng.
11. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư

Xây dựng Wealthcons và Công ty Cổ phần xây dựng Minh Lâm.

12. Nhà thầu khảo sát: Công ty TNHH Đồng Ích.

13. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi: liên danh Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bảo Phúc Long và Công ty Cổ phần dịch vụ công nghiệp Đồng Nai.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Văn bản pháp lý.

1.1. Pháp lý về đầu tư.

- Quyết định số 2438/QĐ-UBND ngày 09/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An.

- Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 05/09/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao chủ đầu tư dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Pháp lý về quy hoạch.

- Quyết định số 938/QĐ.CT.UBT ngày 31/03/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư tại xã Phước An và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 1294/QĐ.CT.UBT ngày 04/04/2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Phước An - Long Thọ - huyện Nhơn Trạch - tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 1842/QĐ.CT.UBND ngày 24/08/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước An - Long Thọ - huyện Nhơn Trạch.

1.3. Pháp lý về đất đai.

- Quyết định số 2482/QĐ-UBND ngày 29/11/2025 của UBND xã Phước An về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng để thực hiện dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An.

- Trích lục bản đồ địa chính số 996/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Nhơn Trạch thực hiện ngày 23/9/2025.

1.4. Pháp lý khác.

- Tờ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng số 302/TTr-PTDA ngày 16/12/2025 của Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng.

- Giấy phép môi trường số 954/GPMT-SoNNMT ngày 30/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

- Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 18/05/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 562/UBND-KT ngày 09/04/2010 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc đầu nối hạ tầng Khu dân cư Phước An - Long Thọ vào đường 319 đến Hương lộ 19.

- Văn bản số 7116/PCĐN-KT ngày 03/12/2025 của Tổng công ty Điện lực Miền

Nam Công ty Điện lực Đồng Nai về việc cấp nguồn cho dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An.

- Văn bản số 152/2025/NTW ngày 28/11/2025 của Công ty CP Cấp nước Nhơn Trạch về việc chấp thuận đầu nối hệ thống cấp nước cho dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An.

- Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Đồng Nai về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 10137/SoNNMT-QH ngày 07/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An.

- Văn bản số 4592/SCT-KHTCTH ngày 05/12/2025 của Sở Công Thương về việc góp ý báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An.

- Văn bản số 4592/STC-KTN ngày 04/12/2025 của Sở Tài chính về việc ý kiến liên quan Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An.

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

- Hồ sơ khảo sát địa chất thực hiện năm 2025.

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng lập năm 2025.

- Thiết kế cơ sở bao gồm bản vẽ và thuyết minh thực hiện năm 2025.

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 1712/BCTT-BPL-DONIS ngày 17/12/2025 của Liên danh Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bảo Phúc Long và Công ty Cổ phần dịch vụ công nghiệp Đồng Nai.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu.

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

Tổ chức	Tên	Số CCNL	Thời hạn
Thiết kế	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Wealthcons	HCM-00068009	24/02/2033
	Công ty Cổ phần xây dựng Minh Lâm	BXD-00033479	08/08/2032
Khảo sát	Công ty TNHH Đồng Ích	BXD-00000243	27/01/2032
Thẩm tra	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bảo Phúc Long	DON-00004358	12/09/2032
	Công ty Cổ phần dịch vụ công nghiệp Đồng Nai	BXD-00056333	14/07/2032

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

Bộ môn	Chủ trì	Số CCNH	Thời hạn
Thiết kế			
Chủ nhiệm, kết cấu	Phan Tuấn Duy	BXD-00027520	05/09/2028
Kiến trúc	Phạm Mạnh Phú	HCM-00001561	21/04/2033
Điện	Nguyễn Quốc Công	BXD-00061725	14/12/2026
Nước	Nguyễn Hiếu Thảo	BXD-00033966	15/11/2028
ĐHKK, thông gió	Vũ Khánh Linh	BXD-00101302	08/07/2027

PCCC	Nguyễn Mạnh Huân	1823/2023/PCCC	Không thời hạn
Định giá	Nguyễn Thị Xuyên	BXD-00033496	22/04/2029
Khảo sát			
Địa chất, địa hình	Nguyễn Tiến Đạt	BXD-00040168	15/11/2028
Thẩm tra			
Chủ nhiệm, kiến trúc	Trần Quang Quyền	HCM-00001724	01/06/2033
Kết cấu	Nguyễn Tiến Nghĩa	BXD-00027412	13/06/2029
Điện	Lê Minh Văn	BXD-00087460	06/05/2027
Nước	Nguyễn Gia Vững	BXD-00090490	04/05/2027
ĐHKK, thông gió	Trương Ngọc Trọng	BXD-00069339	04/05/2027
PCCC	Đào Hồng Đăng	2024/PCCC/BRV	Không thời hạn
Định giá	Nguyễn Quang Hà	DON-00165736	20/4/2028

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Tổng mặt bằng dự án.

Dự án “Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An” đầu tư xây dựng tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 30 xã Phước An, tỉnh Đồng Nai; ranh dự án được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 996/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Nhơn Trạch thực hiện ngày 23/09/2025; dự án đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Phước An - Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Văn bản số 1294/QĐ.CT.UBT ngày 04/04/2005. Với các chỉ tiêu được đề xuất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	8.452,28	39,94
	- Công trình nhà chung cư	8.452,28	
2	Đất cây xanh dự án	4.239,73	20,03
3	Đất công trình phụ trợ	2.240	10,59
	- Đất để xe ngoài trời	2.240	
4	Đất giao thông	6.229,99	29,44
Tổng diện tích lập quy hoạch		21.162	100,0

2. Quy mô, giải pháp thiết kế các công trình.

2.1. Công trình chính.

* Quy mô: công trình nhà chung cư chiều cao công trình 42,27m, có 02 Block riêng biệt, mỗi Block gồm 12 tầng nổi và tầng tum mái, trong đó:

2.1.1. Block A:

- Tầng 1: diện tích xây dựng khoảng 4.226,14m²; bố trí: phòng sinh hoạt cộng đồng diện tích khoảng 624,21 m²; 18 lô thương mại dịch vụ - văn phòng tổng diện tích khoảng 1.959,22m², 8 căn hộ nhà ở xã hội (diện tích khoảng 52,04m² đến 69,67m²) có tổng diện tích khoảng 530,19m², diện tích còn lại bố trí sảnh thang máy, thang bộ, phòng trực PCCC và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

- Tầng 2: được chia thành 2 đơn nguyên bằng tường ngăn cháy. Tổng diện tích 2 đơn nguyên khoảng 4.225,36m²; trong đó bố trí khoảng 3.820,18m² làm nơi để xe của các hộ dân trong tòa nhà; diện tích còn lại bố trí các khu vực kỹ thuật như: phòng kho, phòng điện, phòng nước, các thang bộ thoát hiểm, sảnh, thang máy, ram dốc...

- Tầng 3: được chia thành 2 đơn nguyên bằng tường ngăn cháy. Tổng diện tích khoảng 4.229,5m²; bố trí: 76 căn hộ (38 căn hộ/tầng/đơn nguyên), có diện tích khoảng 29,12m² đến 61,77m², sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

- Từ tầng 4 đến tầng 12: được chia thành 2 đơn nguyên bằng tường ngăn cháy. Tổng diện tích một tầng khoảng 4.138,42m²; bố trí: 76 căn hộ (38 căn hộ/tầng/đơn nguyên), có diện tích khoảng 29,12m² đến 61,77m², sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

- Tầng tum, mái: diện tích khoảng 292,93m², bố trí phòng kỹ thuật và lối ra mái.

2.1.2. Block B:

- Tầng 1: diện tích khoảng 4.226,14m²; bố trí: phòng sinh hoạt cộng đồng diện tích khoảng 661,42m², 15 lô thương mại dịch vụ - văn phòng tổng diện tích khoảng 1.250,31m², 19 căn hộ nhà ở xã hội (diện tích từ 50,69m² đến 69,8m²) có tổng diện tích khoảng 1.240,27m², diện tích còn lại bố trí sảnh thang máy, thang bộ, phòng trực PCCC và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

- Tầng 2: được chia thành 2 đơn nguyên bằng tường ngăn cháy. Tổng diện tích 2 đơn nguyên khoảng 4.225,36m²; trong đó bố trí khoảng 3.820,18m² làm nơi để xe của các hộ dân trong tòa nhà; diện tích còn lại bố trí các khu vực kỹ thuật như: phòng kho, phòng điện, phòng nước, các thang bộ thoát hiểm, sảnh, thang máy, ram dốc...

- Tầng 3: được chia thành 2 đơn nguyên bằng tường ngăn cháy. Tổng diện tích khoảng 4.229,5m²; bố trí: 76 căn hộ (38 căn hộ/tầng/đơn nguyên), có diện tích từ 29,12m² đến 61,77m², sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

- Từ tầng 4 đến tầng 12: được chia thành 2 đơn nguyên bằng tường ngăn cháy. Tổng diện tích một tầng khoảng 4.138,42m²; bố trí: 76 căn hộ (38 căn hộ/tầng/đơn nguyên), có diện tích khoảng 29,12m² đến 61,77m², sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

- Tầng tum, mái: diện tích khoảng 292,93m², bố trí phòng kỹ thuật và lối ra mái.

* Giải pháp thiết kế chung: Kết cấu móng cọc ép ly tâm. Hệ khung cột vách chịu lực bằng BTCT **và kết cấu dầm sàn dự ứng lực**; 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 ngăn cháy; nền, sàn lát gạch; hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy đầu tư hoàn chỉnh.

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

- Khu rác tập trung, rác nguy hại: được chia làm 2 khu bố trí gần 2 block A và block B với diện tích mỗi khu khoảng 31,46m² theo số lượng thùng rác tập trung toàn khu. Khu vực này được thiết kế với hệ khung kết cấu thép chịu lực, lợp mái tôn và bố trí giữa khoảng xanh thông thoáng và có cây che chắn tạo cảnh quan.

- Đường giao thông nội bộ: kết cấu mặt đường bê tông.

- Cây xanh, sân vườn: trồng cỏ, cây bụi điểm nhấn bố trí tại các khu vực quanh công trình, dọc tuyến giao thông nội bộ tạo cảnh quan chung cho chung cư.

- Hệ thống cấp điện: được lấy từ đường dây trung thế hiện hữu dọc đường Nguyễn Văn Cừ.

- Hệ thống cấp nước: Nước sinh hoạt được lấy từ đường ống cấp nước trên đường N10 đã được thoả thuận đầu nối cấp nước Văn bản số 152/2025/NTW ngày 28/11/2025 của Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai. Nước sử dụng hệ thống bể chứa kết hợp giữa bể ngầm và bồn mái để đảm bảo áp lực và dự phòng

+ Bể nước ngầm: đặt tại tầng 1 giữa hai khối tháp với tổng dung tích khoảng 942m³. Trong đó: nước sinh hoạt: 600m³, nước dành cho PCCC: 342m³.

+ Bồn nước mái: tổng dung tích 120m³, chia đều cho mỗi khối nhà 60m³, mỗi khối nhà gồm 2 bồn inox dung tích 30m³ đặt trên sàn mái.

- Hệ thống thoát nước:

+ Nước mưa: được thu gom về mương thoát nước bố trí chạy dọc xung quanh công trình và đầu nối vào hố ga thoát nước mưa trên đường N9 (hố ga 08, 16) và đường N10 (hố ga 07,15). Vị trí đầu nối theo thoả thuận tại văn bản số 2206/CV-PTDA ngày 05/12/2025 của Tổng Công ty xây dựng Hà Nội - CTCP.

+ Nước thải: nước thải sau khi được xử lý qua trạm xử lý đặt tại tầng trệt và đầu nối vào hố ga Z13 hiện hữu. Vị trí đầu nối theo thoả thuận tại Văn bản số 2206/CV-PTDA ngày 05/12/2025 của Tổng Công ty xây dựng Hà Nội - CTCP.

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc, camera an ninh: 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 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 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, khảo sát, thẩm tra được nêu tại Mục II.3.1 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, chủ trì thiết kế, khảo sát, thẩm tra các bộ môn được nêu tại Mục II.3.2 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 tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 của dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An, cụ thể theo 2 bảng sau:

- Về chỉ tiêu sử dụng đất:

Nội dung	Theo QHCT	Theo TKCS	Đánh giá
Diện tích đất	21,162m ²	21,162m ²	Phù hợp
Chức năng ô đất	Chung cư nhà ở xã hội	Chung cư nhà ở xã hội	Phù hợp

- Về chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

Nội dung	Theo QHCT	Theo TKCS	Đánh giá
1. Mật độ xây dựng	≤40%	39,94%	Phù hợp
2. Hệ số sử dụng đất	4-5 lần	4,2 lần	Phù hợp
3. Số căn	1,800 căn	1,547 căn	Phù hợp
4. Dân số	dự kiến 2,800 người	~2,674 người	Phù hợp
5. Số tầng	9-12 tầng	12 tầng	Phù hợp
6. Chiều cao	Không quy định	42,27m	Phù hợp
7. Khoảng lùi xây dựng			
Đường N9	Không quy định	8m	Phù hợp*
Đường D5	Không quy định	6m	Phù hợp*

<i>Đường Nguyễn Văn Cừ</i>	Không quy định	6m	<i>Phù hợp*</i>
<i>Đường N10</i>	$\geq 20m$	20m	<i>Phù hợp</i>

* Phù hợp theo quy định tại Bảng 2.7: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình ban hành kèm theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

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 theo định hướng quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016.

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

Thiết kế cơ sở của dự án phù hợp với chức năng sử dụng đất của quy hoạch phân khu được duyệt tại Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, 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.

- Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2438/QĐ-UBND ngày 09/10/2023, được UBND tỉnh chấp thuận giao cho Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng làm chủ đầu tư tại Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 05/09/2025.

- Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 27/01/2022, sửa đổi, bổ sung tại Quyết định 467/QĐ-UBND ngày 22/3/2023.

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 của dự án thể hiện đảm bảo kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực, thể hiện qua các Văn bản sau:

+ Văn bản số 562/UBND-KT ngày 09/4/2010 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc đấu nối hạ tầng Khu dân cư Phước An - Long Thọ vào đường 319 đến Hương lộ 19.

+ Văn bản số 7116/PCĐN-KT ngày 03/12/2025 của Tổng công ty Điện lực Miền Nam Công ty Điện lực Đồng Nai về việc cấp nguồn cho dự án Nhà ở xã hội 2.1ha - Phước An.

+ Văn bản số 152/2025/NTW ngày 28/11/2025 của Công ty CP Cấp nước Nhơn Trạch về việc chấp thuận đấu nối hệ thống cấp nước cho dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An.

- Để đảm bảo tính khả thi trong việc kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực, đề nghị

Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng thực hiện theo các yêu cầu của UBND huyện Nhơn Trạch, Tổng công ty Điện lực Việt Nam, Tổng Công ty xây dựng Hà Nội - CTCP tại các Văn bản trên.

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.

- Giai đoạn thiết kế xây dựng triển khai 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/NĐ-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 (theo khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP).

- Hồ sơ phục vụ thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy: Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng do đơn vị tư vấn lập được thẩm tra có bao gồm thuyết minh và bản vẽ phòng cháy và chữa cháy có thể hiện các nội dung theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định 105/2025/NĐ-CP.

- Tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 1712/BCTT-BPL-DONIS ngày 17/12/2025 của Liên danh Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bảo Phúc Long và Công ty Cổ phần dịch vụ công nghiệp Đồng Nai đã nhận xét giải pháp thiết kế phòng cháy chữa cháy (bao gồm khoảng cách phòng cháy, chữa cháy; đường bộ, bãi đỗ, khoảng trống phục vụ hoạt động phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ; giải pháp thoát nạn; dự kiến bậc chịu lửa, giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan; giải pháp chống khói) là đảm bảo.

- Sở Xây dựng đã kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ thiết kế cơ sở về thực hiện thiết kế phòng cháy; kiểm tra việc đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật về phòng cháy chữa cháy do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, tư vấn thẩm tra đánh giá về đảm bảo an toàn phòng cháy và chữa cháy:

- + Danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng.
- + Loại, cấp công trình sử dụng trong việc tính toán.
- + Bảng tổng hợp kết quả tính toán các tiêu chí đánh giá về an toàn phòng cháy và chữa cháy theo quy định tại các điểm a, b và điểm c khoản 1 Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.
- + Phương án dự kiến bậc chịu lửa; phương án đề xuất giải pháp ngăn cháy, chống

cháy lan; phương án đề xuất thoát khói cho nhà, gian phòng và hệ thống cung cấp không khí bảo vệ chống khói.

+ Bản vẽ thiết kế cơ sở về phòng cháy chữa cháy theo khoản 3 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ.

- Trong giai đoạn triển khai sau thiết kế cơ sở: Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng do liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Wealthcons và Công ty Cổ phần xây dựng Minh Lâm lập, Báo cáo kết quả thẩm tra số 1712/BCTT-BPL-DONIS ngày 17/12/2025 của Liên danh Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bảo Phúc Long và Công ty Cổ phần dịch vụ công nghiệp Đồng Nai để 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.

Chủ đầu tư tổ chức thẩm định thiết kế về phòng cháy, chữa cháy theo quy định tại điểm d 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 d 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.

Dự án đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp giấy phép môi trường số 954/GPMT-SoNNMT ngày 30/12/2025. Đề nghị Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng thực hiện các nội dung yêu cầu của giấy phép môi trường.

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. Các nội dung khác.

- Về thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở: Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ thẩm định đối với dự án (sử dụng nguồn vốn khác) có công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng được xây dựng tại khu vực không có quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 44 Nghị định 175/2024/NĐ-CP, được thay thế bởi điểm k khoản 1 Điều 28 Nghị định 178/2025/NĐ-CP. Công trình trình thẩm định xây dựng tại khu vực đã có quy hoạch

đô thị, do đó sẽ thuộc trường hợp không thực hiện thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại cơ quan chuyên môn về xây dựng. Chủ đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

- Về Giấy phép xây dựng: theo quy định điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 56 Luật số 95/2025/QH15, các công trình được 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 theo quy định.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi thông báo khởi công xây dựng công trình đến UBND xã Phước An trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất là 03 ngày làm việc để quản lý trật tự xây dựng 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*).

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.

1. Kết luận.

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An đủ điều kiện để phê duyệt sau khi Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng tổ chức thẩm định các nội dung bảo đảm đáp ứng yêu cầu về đầu tư, kinh doanh, nội dung nêu tại Mục V và quy định của pháp luật có liên quan.

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.

- 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).

- 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. Trong đó lưu ý: phải sử dụng tối thiểu 90% vật liệu xây không nung so với tổng lượng vật liệu xây, trong đó ưu tiên sử dụng cấu kiện nhẹ, kích thước lớn.

- 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 dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1ha tại xã Phước An. Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng căn cứ để triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- UBND xã Phước An;
- Ban Giám đốc;
- Phòng QLN-TTBĐS, QLCLXD;
- Lưu. VT, QLHĐ&VLXD (Trung).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương