



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SoXD-QLHĐ&VLXD

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai

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

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai kèm theo Tờ trình số 42/2025/TTr-MĐC ngày 12/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông theo Phiếu tiếp nhận hồ sơ số H19.14-251212-6531 ngày 12/12/2025, hẹn trả kết quả ngày 07/01/2026.

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 Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 ngày 27/6/2025.

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 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 178/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2025 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 12/6/2025 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 100/2024/NĐ-CP 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 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

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 trên như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN.

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai.
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 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 I, thời hạn sử dụng 100 năm.
4. Người quyết định đầu tư: Ông Trần Đăng Toàn - Chức vụ: Tổng Giám đốc.
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 Miền Đông.
 - Đại diện: Ông Trần Đăng Toàn - Chức vụ: Tổng Giám đốc.
 - Địa chỉ: Ô 25-26 Lô B, đường Lê Lợi, phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh.
6. Địa điểm xây dựng: phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai (*phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cũ*).
7. Giá trị tổng mức đầu tư dự kiến (*theo Tờ trình số 42/2025/TTr-MĐC ngày 12/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông*): **2.374.769.389.000** (*Hai nghìn ba trăm bảy mươi tư tỷ bảy trăm sáu mươi chín triệu ba trăm tám mươi chín nghìn đồng*).
8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu, vốn vay và huy động khác.
9. Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2025 đến năm 2028.
10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Kèm theo Tờ trình số 42/2025/TTr-MĐC ngày 12/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông.
11. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Kiến Trúc Việt.
12. Nhà thầu khảo sát: Công ty Cổ phần Địa kỹ thuật xây dựng QTNC.
13. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi: Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng - Phân viện Khoa học Công nghệ Xây dựng Miền Nam (IBST/S).

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Văn bản pháp lý.

1.1. Pháp lý về đầu tư.

- Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 09/02/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa (*cấp lần đầu*).

- Quyết định số 794/QĐ-UBND ngày 12/03/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa (*điều chỉnh lần thứ 1*).

- Quyết định số 1191/QĐ-UBND ngày 05/09/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao Chủ đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai (phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cũ).

1.2. Pháp lý về quy hoạch.

Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 07/11/2025 của UBND phường Hồ Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai.

1.3. Pháp lý về đất đai.

- Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 08/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Miền Đông để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai.

- Trích lục bản đồ địa chính (có chuyển vẽ ranh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500) số 9397/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 13/11/2025.

1.4. Pháp lý về môi trường.

Quyết định số 3431/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai)” của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông.

1.5. Pháp lý về đấu nối.

- Văn bản số 1070/CN-KT ngày 31/10/2025 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai về việc thỏa thuận cấp nước cho Dự án nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 5060/PCĐN-KT ngày 21/10/2025 của Công ty Điện Lực Đồng Nai về việc cấp điện cho Dự án nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 705/UBND-KT ngày 20/11/2025 của UBND phường Hồ Nai về việc thỏa thuận đấu nối giao thông và thoát nước Khu nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai.

1.6. Về pháp lý khác có liên quan.

- Tờ trình số 42/2025/TTr-MĐC ngày 12/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông.

- Văn bản số 591/TC-QC ngày 30/10/2022 của Cục tác chiến - Bộ tổng tham mưu

về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình “chung cư nhà ở xã hội” tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

- Hồ sơ khảo sát xây dựng phục vụ lập dự án.
- 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 lập năm 2025.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu.

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

Tổ chức	Tên tổ chức	Số CCNLHĐXD	Thời hạn
Thiết kế	Công ty Cổ phần Kiến Trúc Việt	BXD-00005674	21/10/2032
Khảo sát	Công ty Cổ phần địa kỹ thuật xây dựng QTNC	BXD-00003291	30/05/2032
Thẩm tra	Phân viện Khoa học Công nghệ Xây dựng Miền Nam (IBST/S)	BXD-00007866	06/10/2033

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

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Thiết kế			
Chủ nhiệm	Nguyễn Đông Hồ	HCM-00000166	04/01/2032
Kiến trúc			
Kết cấu	Lương Xuân Vinh	BXD-00000198	17/06/2027
Điện	Dương Thị Nga	BXD-00048874	22/06/2028
Nước	Nguyễn Thu Hương	BXD-00151161	22/06/2028
ĐHKK	Trần Ngọc Chương	BXD-00020435	15/11/2028
Hạ tầng	Bùi Như Thương	HTV-00046422	22/01/2026
PCCC	Phạm Hoàng Lâm	0701/2023/PCCC	
Khảo sát			
Địa chất	Nguyễn Trung Cần	BXD-00056174	13/06/2029
Thẩm tra			
Chủ nhiệm	Nguyễn Tiến Nghĩa	BXD-00027412	13/06/2029
Kiến trúc	Trịnh Ngọc Khánh	HCM-00002917	28/06/2034
Kết cấu	Nguyễn Tiến Nghĩa	BXD-00027412	13/06/2029
Điện	Nguyễn Văn Khánh	BXD-00040585	27/12/2028
ĐHKK	Lê Minh Văn	BXD-00087460	06/05/2027
Nước	Nguyễn Gia Vững	BXD-00090490	04/05/2027
Hạ tầng	Đỗ Ngọc Linh	BXD-00033926	21/05/2026
PCCC	Đinh Tất Vũ	0878/2024/PCCC	-

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng:

Chung cư nhà ở xã hội và nhà ở thương mại thuộc Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85ha phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai được dự kiến đầu tư xây dựng tại ô đất có kí hiệu K4 theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 07/11/2025 của UBND phường Hố Nai. Với chỉ tiêu quy hoạch

như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất chung cư	11.204,2	39,7
2	Đất cây xanh	6.957,1	24,7
3	Đất giao thông	8.690,4	30,8
4	Đất giao thông đối ngoại	1.347,1	4,8
TỔNG CỘNG		28.198,8	100

1.1. Công trình: Chung cư nhà ở xã hội của dự án trên được đầu tư xây dựng tại vị trí khu đất NOXH có diện tích 21.536,1m² trình thẩm định với chỉ tiêu sử dụng đất dự kiến như sau:

- Tổng diện tích đất : 21.536,1 m² - tỷ lệ 100 %
- Đất xây dựng công trình : 8.710,8 m² - tỷ lệ 40,4%
- Diện tích đất cảnh quan cây xanh, hồ bơi : 5.879,1 m² - tỷ lệ 27,3%
- Diện tích đất giao thông, đỗ xe ngoài trời : 6.946,2 m² - tỷ lệ 32,3%

1.2. Công trình: Chung cư nhà ở thương mại thuộc dự án trên được đầu tư xây dựng tại vị trí khu đất NOTM có diện tích 5.315,6m² trình thẩm định với chỉ tiêu sử dụng đất dự kiến như sau:

- Tổng diện tích đất : 5.315,6 m² - tỷ lệ 100 %
- Đất xây dựng công trình : 2.352,2 m² - tỷ lệ 44,3%
- Diện tích đất cảnh quan cây xanh, hồ bơi : 1.080,9 m² - tỷ lệ 20,3%
- Diện tích đất giao thông, đỗ xe ngoài trời : 1.882,5 m² - tỷ lệ 35,4%

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

2.1. Chung cư nhà ở xã hội.

- Chung cư nhà ở xã hội có quy mô: 2 Block 22 tầng (Khối đế 2 tầng và khối tháp 20 tầng, tầng 3 đến tầng 22) trong đó:

- + Block 1: 1 khối đế và 2 khối tháp (tháp 1 và tháp 2 có quy mô giống nhau)
- + Block 2: 1 khối đế và 1 khối tháp (tháp 3)

2.1.1. Block 1

Khối đế:

- Tầng 1: Diện tích sàn xây dựng khoảng 5.670,8 m²; bố trí các sảnh chính căn hộ, bố trí 23 căn hộ diện tích sử dụng từ 39,8m²/căn đến 73,1 m²/căn; khu vực đỗ xe trong nhà diện tích khoảng 2.232,6 m²; phòng sinh hoạt cộng đồng diện tích khoảng 464,6 m²; các phòng trực PCCC, các phòng kỹ thuật.

- Tầng 2: Diện tích sàn xây dựng khoảng 5.603,5 m²; bố trí 25 căn hộ diện tích sử dụng từ 42,3 m²/ căn đến 75,4 m²/căn; bố trí khu vực đỗ xe trong nhà diện tích khoảng 2.935,5 m²; phòng sinh hoạt cộng đồng diện tích khoảng 370,1 m². Mái che tầng 1 có diện tích khoảng 110,6 m² và các phòng kỹ thuật.

Khối tháp (tháp 1 và 2):

- Tầng 3: Diện tích sàn xây dựng khoảng 3.247,0 m², bố trí 44 căn hộ có diện tích sử dụng từ 42,2 m²/căn đến 75,4 m²/căn. Sân vườn cảnh quan và mái che tầng 2 diện tích khoảng 2.356,7 m², sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

- Tầng 4 đến tầng 22: Diện tích sàn xây dựng mỗi tầng khoảng 3.247,0 m², bố trí tổng số 836 căn hộ ở (22 căn/tầng, các căn hộ có diện tích sử dụng từ 42,2 m²/căn đến 75,4 m²/căn), sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

- Tầng tum kỹ thuật: Diện tích sàn xây dựng khoảng 3.247,0 m², bố trí các phòng kỹ thuật, phòng máy thang có tổng diện tích 322,6 m² (chiếm 9,9% diện tích sàn).

* Giải pháp thiết kế chủ yếu: Kết cấu móng cọc; hệ kết cấu lõi kết hợp với cột, vách đơn, dầm, sàn, dầm mái bằng bê tông cốt thép; phần đế mở rộng sử dụng hệ kết cấu khung bê tông cốt thép toàn khối chịu 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 chống cháy; nền, sàn lát gạch; hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy đầu tư hoàn chỉnh.

2.1.2. Block 2

Khối đế:

- Tầng 1: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.972,2 m²; bố trí các sảnh chính căn hộ, bố trí 07 căn hộ diện tích sử dụng từ 39,8 m²/căn đến 73,1 m²/căn; khu vực đỗ xe trong nhà diện tích khoảng 920,2 m²; nhà trẻ diện tích khoảng 1.087,7 m² và các phòng trực PCCC, các phòng kỹ thuật.

- Tầng 2: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.966,8 m²; bố trí 07 căn hộ diện tích sử dụng từ 42,3 m²/căn đến 75,4 m²/căn; bố trí khu vực đỗ xe trong nhà diện tích khoảng 1.346,4 m²; nhà trẻ diện tích khoảng 772,5 m². Mái che tầng 1 có diện tích khoảng 29,9 m² và các phòng kỹ thuật.

Khối tháp (tháp 3):

- Tầng 3: Diện tích sàn xây dựng khoảng 1.623,5 m², bố trí 22 căn hộ có diện tích sử dụng từ 42,2 m²/căn đến 75,4 m²/căn. Sân vườn cảnh quan và mái che tầng 2 diện tích khoảng 1.343,4 m², sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

- Tầng 4 đến tầng 22: Diện tích sàn xây dựng mỗi tầng khoảng 1.623,5 m², bố trí tổng số 418 căn hộ ở (22 căn/tầng, các căn hộ có diện tích sử dụng từ 42,2 m²/căn đến 75,4 m²/căn), sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

- Tầng tum kỹ thuật: Diện tích sàn xây dựng khoảng 1.623,5 m², bố trí các phòng kỹ thuật, phòng máy thang có tổng diện tích 161,3 m² (chiếm 9,9% diện tích sàn).

* Giải pháp thiết kế chủ yếu: Kết cấu móng cọc; hệ kết cấu lõi kết hợp với cột, vách đơn, dầm, sàn, dầm mái bằng bê tông cốt thép; phần đế mở rộng sử dụng hệ kết cấu khung bê tông cốt thép toàn khối chịu 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 chống cháy; nền, sàn lát gạch; hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy đầu tư hoàn chỉnh.

2.2. Chung cư nhà ở thương mại.

Chung cư nhà ở thương mại có quy mô: 22 tầng, bao gồm 1 tầng hầm, khối đế

2 tầng (tầng 1, tầng 2) và khối tháp 20 tầng (tầng 3 đến tầng 22).

2.2.1. Tầng hầm:

Diện tích sàn xây dựng khoảng 4.971,61m², bố trí chức năng đỗ xe có diện tích 3.739,5m², các không gian kỹ thuật phụ trợ vận hành tòa nhà.

2.2.2. Khối đế:

- Tầng 1: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.269,6m²; bố trí các sảnh chính căn hộ, bố trí 09 căn hộ có diện tích sử dụng từ 43,1m²/căn đến 213,6 m²/căn; khu vực đỗ xe diện tích khoảng 431,0m²; phòng sinh hoạt cộng đồng diện tích khoảng 109,1m²; nhà trẻ diện tích khoảng 246,4m²; và các phòng trực PCCC, các phòng kỹ thuật.

- Tầng 2: Diện tích sàn xây dựng khoảng 2.352,2m²; bố trí khu vực đỗ xe diện tích khoảng 1.112,7m² phòng sinh hoạt cộng đồng diện tích khoảng 286,4m²; nhà trẻ diện tích khoảng 585,0m² và các phòng kỹ thuật.

2.2.3. Khối tháp:

- Tầng 3: Diện tích sàn xây dựng khoảng 1.662,6m², bố trí 11 căn hộ có diện tích sử dụng từ 45,8m²/căn đến 74,9m²/căn. Sân vườn cảnh quan hồ bơi ngoài trời và mái che tầng 2 có diện tích khoảng 702,0m², các khu tiện ích hồ bơi, sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

- Tầng 4 đến tầng 9: Diện tích sàn xây dựng mỗi tầng khoảng 1.655,8m², bố trí tổng số 132 căn hộ ở (22 căn/tầng, các căn hộ có diện tích sử dụng từ 46,0m²/căn đến 75,2 m²/căn), sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

- Tầng 10: Diện tích sàn xây dựng khoảng 1.655,8m², bố trí 21 căn hộ ở có diện tích sử dụng từ 46,0 m²/căn đến 75,2m²/căn, sân vườn có diện tích 75,2m², sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

- Tầng 11: Diện tích sàn xây dựng khoảng 1.580,9m², bố trí 21 căn hộ ở có diện tích sử dụng từ 46,0m²/căn đến 75,2m²/căn, thông tầng, sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

- Tầng 12A đến tầng 16, tầng 19 đến tầng 22: Diện tích sàn xây dựng mỗi tầng khoảng 1.655,8m², bố trí tổng số 198 căn hộ ở (22 căn/tầng, các căn hộ có diện tích sử dụng từ 46,3m²/căn đến 75,6m²/căn), sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

- Tầng 17: Diện tích sàn xây dựng khoảng 1.655,8m², bố trí 21 căn hộ ở có diện tích sử dụng từ 46,3m²/căn đến 75,6m²/căn, sân vườn có diện tích khoảng 75,6m², sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

- Tầng 18: Diện tích sàn xây dựng khoảng 1.580,6m², bố trí 21 căn hộ ở có diện tích sử dụng từ 46,3 m²/căn đến 75,6 m²/căn, thông tầng, sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

- Tầng tum kỹ thuật: Diện tích sàn xây dựng khoảng 1.655,8m², bố trí các phòng kỹ thuật, phòng máy thang có tổng diện tích khoảng 149,6 m² (chiếm 9,0% diện tích sàn).

* Giải pháp thiết kế chủ yếu: Kết cấu móng cọc; hệ kết cấu lõi kết hợp với cột, vách đơn, dầm, sàn, dầm mái bằng bê tông cốt thép; phần đế mở rộng sử dụng hệ kết

cấu khung bê tông cốt thép toàn khối chịu 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 chống cháy; nền, sàn lát gạch; hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy đầu tư hoàn chỉnh.

2.3. Công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật.

- Đường giao thông nội bộ: Kết hợp kết cấu đường bê tông nhựa chặt C12,5 và đường lát đá trang trí tạo cảnh quan nội bộ, bó vỉa đá tự nhiên.

- 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: Toàn bộ điện trung thế của dự án được đi ngầm, nguồn đầu nối theo thỏa thuận đầu nối với điện lực địa phương đầu nối về các trạm biến áp.

- Hệ thống cấp nước: Nước sinh hoạt được đầu nối với tuyến ống cấp nước hiện hữu D300 của thành phố dọc theo tuyến đường Điều Xiển

- 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 hạ tầng theo hệ thống thoát nước mưa hạ tầng ngoài dự án tại 04 vị trí (02 vị trí trên tuyến đường D23-TB và 02 vị trí trên đường D1).

+ Nước thải: hệ thống nước thải được thu gom riêng về trạm xử lý nước thải (công suất 200m³/ngày.đêm đối với nhà ở thương mại, 555m³/ngày.đêm đối với nhà ở xã hội); Nước thải được xử lý đảm bảo trước khi thoát ra ngoài hệ thống thoát nước mưa.

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy, chống sét, thông tin liên lạc: 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 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 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, chủ trì thiết kế, khảo sát, thẩm tra 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 có chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật phù hợp quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND phường Hồ Nai phê duyệt tại Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 07/11/2025. Cụ thể theo 2 bảng sau:

* Về chỉ tiêu sử dụng đất:

Nội dung	Theo QHCT	Theo TKCS	Đánh giá
Đất chung cư nhà ở xã hội	21.536,1 m ²	21.536,1 m ²	<i>Phù hợp</i>
Đất chung cư thương mại	5.315,6 m ²	5.315,6 m ²	<i>Phù hợp</i>
Chức năng ô đất	Đất ở	Đất ở	<i>Phù hợp</i>

* Về chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

- Đối với công trình: chung cư nhà ở xã hội:

Nội dung	Theo QHCT	Theo TKCS	Đánh giá
1. Mật độ xây dựng	40,9%	40,4%	<i>Phù hợp</i>

2. Số tầng	22	22	<i>Phù hợp</i>
3. Chiều cao	77,5m	77,36m	<i>Phù hợp</i>
4. Số căn	1.382 căn	1.382 căn	<i>Phù hợp</i>
5. Khoảng lùi xây dựng so với:			
Đường hiện hữu phía Tây (Đường D23_TB theo Quy hoạch)	$\geq 6,0\text{m}$	$\geq 14,5\text{m}$	<i>Phù hợp</i>
Ranh đất phía Bắc (Giáp đất dân cư hiện hữu)	Không quy định	$\geq 10,7\text{m}$	<i>Phù hợp</i>
Ranh đất phía Đông (Giáp đất dân cư hiện hữu)	Không quy định	$\geq 6,0\text{m}$	<i>Phù hợp</i>

- Đối với công trình: chung cư nhà ở thương mại:

Nội dung	Theo QHCT	Theo TKCS	Đánh giá
1. Mật độ xây dựng	$\leq 44,9\%$	44,3%	<i>Phù hợp</i>
2. Số tầng	22	22	<i>Phù hợp</i>
3. Chiều cao	$\leq 82,6\text{m}$	82,6m	<i>Phù hợp</i>
4. Số căn	434 căn	434 căn	<i>Phù hợp</i>
5. Số tầng hầm	≤ 1 tầng	1 tầng	<i>Phù hợp</i>
6. Khoảng lùi xây dựng so với:			
Đường hiện hữu phía Tây (Đường D23_TB theo Quy hoạch)	$\geq 6,0\text{m}$	12,3m	<i>Phù hợp</i>
Ranh đất phía Đông (Giáp đất dân cư hiện hữu)	Không quy định	13,4m	<i>Phù hợp</i>
Ranh đất phía Nam (Giáp đất dân cư hiện hữu và đường Điều Xiển)	Không quy định	9,1m	<i>Phù hợp</i>

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 với quy hoạch phân khu B4 tỷ lệ 1/5.000 được phê duyệt tại Quyết định số 1487/QĐ-UBND ngày 08/6/2022 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:

- Dự án nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai phù hợp với chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận tại Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 09/02/2023; điều chỉnh tại Quyết định số 794/QĐ-UBND ngày 12/03/2025

- Dự án 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 Chung cư nhà ở xã hội và nhà ở thương mại thuộc Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai thể hiện đảm bảo kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Bản vẽ thiết kế cơ sở thể hiện vị trí đầu nối hạ tầng của công trình với hạ tầng kỹ thuật khu vực phù hợp với các Văn bản thỏa thuận đầu nối sau:

+ Văn bản số 1070/CN-KT ngày 31/10/2025 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai về việc thỏa thuận cấp nước cho Dự án nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai.

+ Văn bản số 5060/PCĐN-KT ngày 21/10/2025 của Công ty Điện lực Đồng Nai về việc cấp điện cho Dự án nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai.

+ Văn bản số 705/UBND-KT ngày 20/11/2025 của UBND phường Hồ Nai về việc thỏa thuận đầu nối giao thông và thoát nước Khu nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai.

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 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 Công ty Cổ phần Kiến Trúc Việt lập và được Phân viện Khoa học Công nghệ Xây dựng Miền Nam (IBST/S) thẩm tra 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 536/PVMN và số 537/PVMN ngày 10/12/2025 của Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng - Phân viện Khoa học Công nghệ Xây dựng Miền Nam (IBST/S), theo đó 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 chữa 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 thực hiện tiếp tục theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng do Công ty Cổ phần Kiến Trúc Việt lập, Báo cáo kết quả thẩm tra số 536/PVMN và số 537/PVMN ngày 10/12/2025 của Phân viện Khoa học Công nghệ Xây dựng Miền Nam (IBST/S) và 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. Đồng thời, liên hệ Công an Phòng cháy chữa cháy 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 điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

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

Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3431/QĐ-UBND ngày 31/12/2025.

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 phường Hồ Nai 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 Chung cư nhà ở xã hội và Chung cư nhà ở thương mại thuộc Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông. Đủ điều kiện để phê duyệt sau khi chủ đầu tư tổ chức thẩm định các nội dung đảm bảo 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 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.

- 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 chung cư nhà ở xã hội và nhà ở thương mại thuộc Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông. Đề nghị chủ đầu tư căn cứ để triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Ban Giám đốc;
- Phòng QLNTTBĐS, QLCLXD;
- Lưu. VT, QLHD&VLXD (Trung).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương