



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
công trình Chung cư nhà ở xã hội của dự
án Khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng
Bom, 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 TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư nhà ở xã hội của dự án Khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai kèm theo Tờ trình số 79/2025/TTr-DONAR ngày 31/07/2025 của Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai; theo Phiếu luân chuyển hồ sơ số H19.14-250805-6995 ngày 06/08/2025, hẹn trả kết quả ngày 01/09/2025.

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

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

Căn cứ 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 ngày 26/11/2024.

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 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 điều và biện pháp thi hành 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 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: Khu dân cư Bàu Xéo.
2. Tên công trình: Chung cư nhà ở xã hội.
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 chính thuộc dự án: Công trình dân dụng, Cấp I, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính 100 năm.
4. Người quyết định đầu tư: Ông La Thành Nhân - Chức vụ: Tổng Giám đốc.
5. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ:
 - Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai.
 - Đại diện: Ông La Thành Nhân - Chức vụ: Tổng Giám đốc.
 - Địa chỉ: 268A Phan Trung, Phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai.
6. Địa điểm xây dựng: xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
7. Giá trị tổng mức đầu tư dự kiến (theo Tờ trình số 79/2025/TTr-DONAR ngày 31/07/2025 của Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai.): 587.696.350.076 đồng (*Năm trăm tám mươi bảy tỷ, sáu trăm chín mươi sáu triệu, ba trăm năm mươi nghìn, không trăm bảy mươi sáu 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: Từ năm 2025 đến năm 2028.
10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Kèm theo Tờ trình số 79/2025/TTr-DONAR ngày 31/07/2025 của Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai.
11. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Kiến Trúc Phú Mỹ (PMAC).
12. Nhà thầu khảo sát: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng CC.
13. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi: Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn công nghệ, thiết bị và Kiểm định xây dựng - CONINCO (Thành phố Hà Nội).

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Văn bản pháp lý.

a. Pháp lý về đầu tư.

- Quyết định số 1433/QĐ.CT.UBT ngày 16/05/2003 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận giới thiệu địa điểm cho Công ty Cao su Đồng Nai lập thủ tục quy hoạch đầu tư xây dựng khu dân cư tại Thị trấn Trảng Bom, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 7980/UBND-KT ngày 14/11/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh chủ đầu tư các dự án khu dân cư của Tổng Công ty Cao su Đồng Nai chuyển

sang Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai.

- Văn bản số 4444/SKHĐT-KGVX ngày 08/11/2018 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc góp ý về việc lập thủ tục đầu tư dự án Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

b. Pháp lý về quy hoạch.

- Quyết định 4500/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 55a/QĐ-UBND ngày 19/2/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025.

c. Pháp lý về đất đai.

- Quyết định số 3092/QĐ-UBND ngày 27/9/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cao su Đồng Nai chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

- Quyết định số 2651/QĐ-UBND ngày 31/7/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh quyết định số 3092/QĐ-UBND ngày 27/9/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 17/3/2021 về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 2651/QĐ-UBND ngày 31/7/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh quyết định số 3092/QĐ-UBND ngày 27/9/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 2654/QĐ-UBND ngày 30/9/2022 về việc sửa đổi một số nội dung tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 17/3/2021 của UBND tỉnh về việc sửa đổi Quyết định số 2651/QĐ-UBND ngày 31/7/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh Quyết định số 3092/QĐ-UBND ngày 27/9/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

d. Pháp lý về đấu nối.

- Văn bản số 4273/UBND-QLĐT ngày 2/5/2019 về việc thỏa thuận vị trí thoát nước mưa, thoát nước thải dự án Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

- Giấy phép thi công số 9496/GP-SGTVT ngày 07/11/2014 của Sở Giao thông Vận tải tỉnh Đồng Nai.

- Giấy phép thi công số 10/GP-SGTVT ngày 03/3/2021, Giấy phép thi công đường nhánh N1, N4 khu dân cư Bàu Xéo đấu nối vào tuyến ĐT 777 bên phải tuyến (hướng QL1A đi QL51).

- Quyết định số 3961/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai, quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, diện tích 139.678,9 m², quy mô dân số khoảng 3.000 người” tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai.

e. Pháp lý khác có liên quan.

- Tờ trình số 79/2025/TTr-DONAR ngày 31/07/2025 của Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai trình Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư nhà ở xã hội của dự án Khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 6645/2021 do Văn phòng Đăng kí đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 29/6/2021.

- Văn bản số 3190/SXD-QLXD ngày 29/6/2020 của Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

- Văn bản số 6460/SXD-QLXD của Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai ngày 01/12/2020 về thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

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.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu khảo sát xây dựng: TNHH Tư vấn Xây dựng CC.

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Kiến trúc Phú Mỹ (PMAC).

- Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi: Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn công nghệ, thiết bị và Kiểm định xây dựng - CONINCO (Thành phố Hà Nội).

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

* Năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức:

Tổ chức	Tên	Số CCNLHĐXD	Nơi cấp	Thời hạn
Thiết kế	Công ty TNHH Kiến trúc Phú Mỹ (PMAC)	BXD-00001083	Cục QLHĐXD - BXD	25/07/2032
Khảo sát	Công ty TNHH tư vấn xây dựng CC	BXD-00003224		30/5/2032
Thẩm tra	Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn công nghệ thiết bị và Kiểm định xây dựng - CONINCO	BXD-00018042		26/10/2030

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

Bộ môn	Chủ trì	Số CCNH	Nơi cấp	Thời hạn
Thiết kế				
Chủ nhiệm	Trần Nhật Quang	HCM-00002744	Sở QHKT TPHCM	18/05/2034
Kiến trúc	Phạm Tâm Anh	HCM-00002743		18/05/2034
Kết cấu	Trần Quốc Ánh	BXD-00052046	Cục QLHĐXD - BXD	20/02/2029
Cơ điện	Hàng Văn Thanh	BXD-00112573		19/12/2029
	Nguyễn Bình Nguyên	BXD-00064101		30/07/2029

Nước	Nguyễn Tuấn Hiền	BXD-00116349	Cục Công tác phía Nam BXD	10/10/2027
Hạ tầng	Trịnh Viết Dũng	BXD-00091067	Cục QLHĐXD - BXD	21/10/2025
PCCC	Lâm Văn Tiến	0914/2022/PCCC	Cục CS PCCC - CNCH	
Khảo sát				
Địa chất	Huỳnh Phan Hùng	BXD-00142487	Cục QLHĐXD - BXD	04/05/2027
Thẩm tra				
Chủ nhiệm	Hoàng Lan Phương	HCM-00000859	Sở QHKT TPHCM	02/11/2032
Kiến trúc				
Kết cấu	Phan Hồng Tâm	BXD-00075122	Cục QLHĐXD - BXD	10/10/2027
Cơ điện	Lư Trung Thạch	BXD-00017834		29/12/2027
Nước	Trần Lương Hoàn	BXD-00001713		10/10/2027
Hạ tầng	Lê Hồng Thu	BXD-00007270		06/10/2025
PCCC	Nguyễn Thị Minh Thảo	0192/2022/PCCC	Cục CS PCCC - CNCH	

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Tổng mặt bằng:

Dự án Khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13/12/2017. Với các chỉ tiêu như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở	53.995,4	38,66
	- Nhà liên kế	35.924,3	
	- Nhà biệt thự	7.179,2	
	- Chung cư (nhà ở xã hội)	10.873,9	
2	Đất công cộng, dịch vụ đô thị	7.968,5	5,70
	- Đất giáo dục (trường mẫu giáo)	2.980,0	
	- Đất thương mại dịch vụ	4.988,5	
3	Đất cây xanh – thể dục thể thao	10.886,1	7,79
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	886,2	0,64
5	Đất giao thông	65.942,7	47,21
TỔNG CỘNG		139.678,9	100

Công trình Chung cư nhà ở xã hội của dự án trên được đầu tư xây dựng tại ô đất Chung cư (nhà ở xã hội) trình thẩm định với chỉ tiêu sử dụng đất dự kiến như sau:

- Tổng diện tích đất : 10.873,9m² – tỷ lệ 100%.
- Đất xây dựng công trình : 5.499,5m² – tỷ lệ 50,6%.
- Đất cây xanh, cảnh quan : 2.512,6m² – tỷ lệ 23,1%.
- Đất giao thông nội bộ, sân bãi : 2.861,8m² – tỷ lệ 26,3%.

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

* Công trình Chung cư nhà ở xã hội của dự án Khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng Bom có quy mô: 9 tầng, chiều cao công trình là 36,75 m, bao gồm khối đế 3 tầng (tầng 1 – tầng 3) và 2 khối tháp (khối A,B) 6 tầng (tầng 4 – tầng 9).

2.1. Khối đế:

- Tầng 1 có diện tích sàn 5.363,3m². Bố trí 51 căn hộ diện tích từ 34,45m² đến 73,21m², nhà xe máy diện tích 1.236,3m², sảnh căn hộ, sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.
- Tầng 2 có diện tích sàn 5.499,5m². Bố trí 45 căn hộ diện tích từ 28,29m² đến 73,21m², nhà xe máy diện tích 2.253,0m², sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.
- Tầng 3 có diện tích sàn 5.499,5m². Bố trí 69 căn hộ có diện tích 28,29-73,21m²/căn, sân vườn trên mái diện tích 1.411,5 m², sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà.

2.2. Khối tháp:

- Khối A: Tầng 4-9, mỗi tầng có diện tích sàn 2.205,25 m², bố trí 37 căn hộ có diện tích từ 34,53 m²/căn đến 60,85m²/căn, sảnh thang máy và các phòng kỹ thuật phụ trợ tòa nhà. Tầng tum kỹ thuật có diện tích sàn 114,2m² (chiếm 5% diện tích sàn mái- diện tích sàn mái 2.204,2m²), bố trí tum thang và phòng kỹ thuật.
- Khối B: Tầng 4-9 có diện tích sàn 1.883,8m², bố trí bao gồm 32 căn hộ có diện tích từ 28,29m²/căn đến 60,85m²/căn và diện tích kỹ thuật phụ trợ tòa nhà. Tầng tum kỹ thuật có diện tích sàn 98,11m², (chiếm 5% diện tích sàn mái - diện tích sàn mái 1.883,8 m²), bố trí tum thang và phòng kỹ thuật.

* Giải pháp thiết kế chủ yếu: Kết cấu móng cọc BTCT; hệ khung cột, dầm, sàn, dầm mái bằng BTCT; 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. Các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật:

- Đường giao thông nội bộ: Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng.
- 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 và bên trong các khu vực tạo cảnh quan chung cho chung cư. Khu sân chơi trẻ em cỏ nhân tạo, có bố trí sân tập thể dục.
- Hồ bơi bố trí tại tầng 1 có diện tích khoảng 241m², hoàn thiện gạch mosaic, kết cấu hồ bằng bê tông cốt thép, công nghệ hồ bơi theo thiết kế.
- Hệ thống cấp điện: Nguồn điện cấp cho công trình lấy từ tuyến trung thế 22kV hiện hữu cấp cho khu dân cư Bàu Xéo.
- Hệ thống cấp nước: Đầu nối vào hệ thống cấp nước hiện hữu trên đường D9.
- Hệ thống thoát nước: Đầu nối vào hệ thống thoát nước hiện hữu trên đường D8, D9 (thoát nước mưa và thoát nước thải được tách riêng).
- Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Thiết kế đảm bảo theo yêu cầu giai đoạn thiết kế cơ sở (chữa cháy ngoài nhà lấy từ các trụ nước hiện hữu của khu dân cư Bàu Xéo).
- Hệ thống thông tin liên lạc, camera an ninh đảm bảo đủ tiện ích.

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 cơ bản đảm bảo các chỉ tiêu điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai. Cụ thể theo 2 bảng sau:

- Về chỉ tiêu sử dụng đất:

Nội dung	Theo QHCT	Theo TKCS	Đánh giá
Diện tích chung cư (nhà ở xã hội)	10.873,9 m ²	10.873,9 m ²	<i>Phù hợp</i>
Chức năng ô đất	Chung cư nhà ở xã hội	Chung cư nhà ở xã hội	<i>Phù hợp</i>

- Về chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

Nội dung	Theo QHCT	Theo TKCS	Đánh giá
Mật độ xây dựng	≤ 60%	50,6%	<i>Phù hợp</i>
Số tầng	9 tầng	9 tầng	<i>Phù hợp</i>
Chiều cao	40 m	36,75 m	<i>Phù hợp</i>
Khoảng lùi so với đường D8	≤ 6m	6,5m	<i>Phù hợp</i>
So với lộ giới đường D9	≤ 6m	7,5m	<i>Phù hợp</i>
So với lộ giới đường N2	≤ 6m	7,5m	<i>Phù hợp</i>
So với lộ giới đường vành đai	≤ 6m	7,5m	<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 quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025 được phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19/2/2013 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 Khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh chấp thuận giới thiệu địa điểm cho Công ty Cao su Đồng Nai lập thủ tục quy hoạch đầu tư xây dựng tại Quyết định số 1433/QĐ.CT.UBT ngày 16/5/2003, được UBND tỉnh chấp thuận cho Công ty Cao su Đồng Nai chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp để xây dựng khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng Bom tại các Quyết định: 4614/QĐ-UBND ngày 09/12/2005, Quyết định số 2225/QĐ-UBND ngày 17/7/2007, Quyết định số 3092/QĐ-UBND ngày 27/9/2007, Quyết định số 2651/QĐ-UBND ngày 31/7/2018. Công ty Cao su Đồng Nai đã nộp tiền sử dụng đất, nộp lệ phí trước bạ nhà đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ dự án.

- Ngày 14/11/2011, UBND tỉnh có Văn bản số 7980/UBND-KT về việc điều chỉnh chủ đầu tư các dự án khu dân cư của Tổng Công ty Cao su Đồng Nai chuyển sang Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai, trong đó có dự án Khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ theo Văn bản số 4444/SKHĐT-KGVX ngày 08/11/2018 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc góp ý về việc lập thủ tục đầu tư dự án Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom dự án không thuộc trường hợp quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh theo Luật Đầu tư 2014.

- Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai đã triển khai thực hiện và đã đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án gồm đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc, cấp điện, cấp nước, hệ thống PCCC và đã

được Sở Xây dựng nghiệm thu tại Thông báo số 48/TB-SXD ngày 14/3/2022; theo quy định tại khoản 1 Điều 42 Luật Đầu tư năm 2020 thì dự án không thuộc trường hợp chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư

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

- Hồ sơ thiết kế cơ sở Công trình Chung cư nhà ở xã hội của dự án Khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai thể hiện đảm bảo kết nối với hạ tầng trong dự án.

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

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

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

- 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/NC-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 TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai lập và được Chi nhánh Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng - CONINCO (Thành phố Hà Nội) 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 45-1-1/CONINCO ngày 28/7/2025 của Chi nhánh Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng - CONINCO (Thành phố Hà Nội), 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; 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 Công ty TNHH Kiến trúc Phú Mỹ (PMAC) lập, Báo cáo kết quả thẩm tra số 45-1-1/CONINCO ngày 28/7/2025 của Chi nhánh Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng - CONINCO (Thành phố Hà Nội) 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.

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 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.

- Công trình Chung cư nhà ở xã hội của dự án Khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “ Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, diện tích 139.678,9m², quy mô dân số khoảng 3.000 người” tại Quyết định số 3961/QĐ-UBND ngày 26/10/2020.

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 thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi và thuyết minh thiết kế cơ sở: Đề nghị

rà soát lại danh mục các tiêu chuẩn, quy chuẩn, căn cứ pháp lý áp dụng trong thuyết minh đã hết hiệu lực (TCVN 10304:2014 Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính Phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng...).

- Về bản vẽ thiết kế cơ sở: Đề nghị thể hiện được thêm các giải pháp, thông số kỹ thuật như vách ngăn cháy, tường ngăn cháy, cấu tạo: sàn, mái, sân đường... Rà soát lại các bản vẽ có kí hiệu A6-01, A6-02, A6-03, A6-04, A6-05 bổ sung thêm tim trục, đường kích thước. Tách riêng bản vẽ tổng thể thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Về điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Ngày 07/08/2025, Sở Xây dựng có Văn bản số 1250/SXD-QLQH&PTĐT về việc ý kiến về kiến nghị điều chỉnh nội dung về quy mô nhà ở xã hội theo theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng Bom. Theo đó, Sở Xây dựng có đề nghị Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai liên hệ UBND xã Trảng Bom để thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định nếu vẫn giữ nguyên phương án thiết kế (579 căn hộ) của công trình Chung cư nhà ở xã hội (quyết định phê duyệt quy hoạch thể hiện 358 căn). Tuy nhiên, tại thời điểm trình thẩm định Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai vẫn chưa hoàn tất thủ tục này.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.

1. Kết luận.

- Hồ sơ công trình Chung cư nhà ở xã hội của dự án Khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai đủ điều kiện để phê duyệt sau khi:

- Chủ đầu tư thực hiện các nội dung theo yêu cầu nêu tại Mục V.7, gửi kết quả thực hiện kèm theo Văn bản đề nghị đóng dấu xác nhận bản vẽ đến Sở Xây dựng kiểm tra theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 39 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Chủ đầu tư tổ chức thẩm định các nội dung bảo đảm đáp ứng yêu cầu về đầu tư, kinh doanh và quy định của pháp luật có liên quan.

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:

- 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.

- Triển khai thực hiện các thủ tục về đầu tư xây dựng, thỏa thuận đấu nối giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung tại khu vực theo quy định.

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

- Nghiên cứu sử dụng vật liệu phù hợp, đáp ứng yêu cầu QCVN 09:2017/BXD

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả. Nghiên cứu sử dụng vật liệu xây không nung theo Chương trình phát triển vật liệu xây không nung tại Việt Nam đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23/12/2021. Trong đó lưu ý: phải sử dụng tối thiểu 80% 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 và nhà thầu lập dự án, nhà thầu khảo sát chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của các số liệu sử dụng trong hồ sơ dự án.

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

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư nhà ở xã hội của dự án Khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai. Đề nghị chủ đầu tư căn cứ để triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- UBND xã Trảng Bom;
- Ban Giám đốc;
- Lưu. VT, QLHĐ&VLXD (Trung).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương