



Số: 3024 /SXĐ-QLHĐ&VLXD

Đồng Nai, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm Tờ trình số 47/2025-CV-TM ngày 04/9/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc trình thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City; hồ sơ được tiếp nhận theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H19.14-260303-170018, ngày nhận: 04/03/2026, ngày hẹn trả kết quả: 29/03/2026 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.

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 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 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 điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN.

1. Tên dự án: Khu đô thị Aqua Riverside City.
2. Tên công trình trình thẩm định điều chỉnh: công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật.
3. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án trình thẩm định:
 - Nhóm dự án: Nhóm B.
 - Loại, cấp công trình:
 - + Công trình hạ tầng kỹ thuật: Cấp III.
 - + Công trình đường giao thông: Cấp III.
 - + Công trình công nghiệp: cấp IV.
 - Thời hạn sử dụng theo thiết kế: 50 năm.
4. Người quyết định đầu tư: Ông Nguyễn Hữu Khoa - Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát.
5. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ:
 - Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát.
 - Đại diện: Ông Nguyễn Hữu Khoa - Chức vụ: Tổng Giám đốc.
 - Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.
 - Điện thoại: 0938485358.
6. Địa điểm xây dựng: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.
7. Giá trị tổng mức đầu tư (công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật): 817.182.059.833 đồng (theo Tờ trình số 47/2025-CV-LHP2 ngày 04/09/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát).
8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác (vốn tự có của doanh nghiệp và nguồn vốn huy động khác).
9. Tiến độ thực hiện dự án:
 - Giai đoạn 1 (2021-2026): Thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư dự án, đầu tư xây dựng công trình nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.
 - Giai đoạn 2 (2026 -2030): Tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.
10. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng: theo Tờ trình số 47/2025-CV-LHP2 ngày 04/09/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.
11. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Đường Việt.
12. Nhà thầu thẩm tra: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Trung Tiên.
13. Nhà thầu khảo sát địa chất, địa hình: Phân viện Khoa học Công nghệ xây dựng miền Nam; Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng, Địa kỹ thuật và Môi trường.
14. Tổng quan dự án:

- Dự án Khu đô thị Aqua Riverside City có quy mô diện tích khoảng 76,75 ha, tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 5/11/2019; điều chỉnh chủ trương đầu tư lần 1 tại Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 29/08/2025.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 20/02/2012, UBND thành phố Biên Hòa điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 3876/QĐ-UBND ngày 16/6/2025.

- Công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở tại các Văn bản: số 3622/SXD-QLXD ngày 22/6/2019, số 749/SXD-QLXD ngày 09/8/2019, số 635/SXD-QLXD ngày 18/02/2020; cấp Giấy phép xây dựng số 74/GPXD ngày 25/9/2020 và Giấy phép xây dựng số 75/GPXD ngày 12/10/2020; trong đó một phần phân khu 2 đã được triển khai xây dựng theo giấy phép.

- Tại tờ trình số 49/2025-CV-LHP2 ngày 04/09/2025, Chủ đầu tư trình thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City theo điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 3876/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Văn bản pháp lý.

1.1. Pháp lý về đầu tư.

- Quyết định chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai (cấp lần đầu) về việc chấp thuận nhà đầu tư Công ty TNHH đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát thực hiện dự án đầu tư Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, quy mô dự án khoảng 76,75ha trong dự án Aqua Dona theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 và đính chính Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 04/5/2012.

- Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ 01).

1.2. Pháp lý về quy hoạch.

*** Quy hoạch chi tiết.**

- Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (quy mô khoảng 305ha; chủ đầu tư Công ty Cổ phần Thành phố Aqua);

- Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 04/5/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đính chính Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Quyết định số 3876/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu

đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

* Quy hoạch phân khu.

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

- Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 29/05/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước.

* Quy hoạch chung.

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

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

1.3. Pháp lý về đất đai.

- Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Thành phố Aqua thuê đất để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 1) tại xã Long Hưng, huyện Long Thành.

- Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Thành phố Aqua thuê đất để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 2) tại xã Long Hưng, huyện Long Thành.

- Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 13/4/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 893/QĐ-UBND ngày 13/4/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Trích lục và Biên vẽ Khu đất Bản đồ địa chính số 5759/2019, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện và ký kiểm tra ngày 23/7/2019

- Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Công ty TNHH thành phố Aqua và giao cho Công ty TNHH Đầu

tư Bất động sản Long Hưng Phát tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cây xanh, mặt nước thuộc một phần dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 10338/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký kiểm tra ngày 16/12/2025.

- Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 30/1/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh diện tích giao đất ghi tại điều 1 Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

1.4. Pháp lý về môi trường.

- Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 16/09/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Aqua Riverside tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai” của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

1.5. Pháp lý về đấu nối.

- Văn bản thỏa thuận đấu nối ngày 05/11/2019 giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai và Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai.

- Văn bản thỏa thuận đấu nối ngày 21/12/2019 giữa Công ty TNHH Thành phố Aqua và Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai;

- Văn bản số 381/CN-KT ngày 25/5/2021 của Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát về việc thỏa thuận đấu nối nguồn cấp nước Dự án Khu đô thị Aqua Riverside City (diện tích 81ha).

- Văn bản số 1078/UBND-KTHTĐT ngày 03/10/2025 của UBND phường Long Hưng về việc Thỏa thuận đấu nối thoát nước mưa và thoát nước thải dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

1.6. Pháp lý khác có liên quan.

- Tờ trình số 47/2025-CV-TM ngày 04/9/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

- Văn bản số 3622/SXD-QLXD ngày 22/6/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo thẩm định thiết kế cơ sở hệ thống đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (san nền, thoát nước, cây xanh vỉa hè) giai đoạn 2, quy mô khoảng 81 ha của Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Văn bản số 749/SXD-QLXD ngày 09/8/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo thẩm định thiết kế cơ sở bổ sung hệ thống đường giao thông số 1 (45m); đường số 2 (33m) và hạ tầng kỹ thuật gồm: cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc của dự án Aqua City và hệ thống cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thoát nước mưa, thoát nước thải của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Văn bản số 635/SXD-QLXD ngày 18/02/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo thẩm định thiết kế cơ sở bổ sung các công trình gồm: cấp nước, cấp điện, chiếu

sáng, thông tin liên lạc, công viên cây xanh và bể xử lý nước thải của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Giấy chứng nhận số 53/TD-PCCC ngày 02/3/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về thẩm duyệt thiết kế về PCCC hạ tầng kỹ thuật Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Văn bản số 1642/SXD-QLXD ngày 07/4/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, công viên cây xanh, trạm xử lý nước thải) của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Văn bản số 3313/SXD-QLXD ngày 02/7/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng đường giao thông số 1 (45m); đường số 2 (33m) và hạ tầng kỹ thuật gồm: cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh vỉa hè của dự án Aqua City và dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Giấy phép xây dựng số 74/GPXD ngày 25/9/2020 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát được phép xây dựng các công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Văn bản số 2169/SXD-QLXD ngày 07 tháng 5 năm 2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Kè bờ tiếp giáp sông, rạch hiện hữu của Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Văn bản số 5039/SXD-QLXD ngày 28/9/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở đối với hạng mục Nhà ở riêng lẻ và Câu lạc bộ thuộc Khu 2 và Khu 4 của Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Giấy phép xây dựng số 75/GPXD ngày 12/10/2020 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát và Công ty TNHH Thành phố Aqua được phép xây dựng các công trình đường giao thông số 1 (45m); đường số 2 (33m) và hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh vỉa hè) thuộc dự án Aqua City và dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Văn bản số 5453/SXD-QLXD ngày 13/10/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng Kè bờ tiếp giáp sông, rạch hiện hữu của Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Văn bản số 5767/SXD-QLCLXD ngày 28/10/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng hạng mục công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu công

trình xây dựng số 150/BBKT ngày 15/10/2020 giữa Sở Xây dựng và Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát).

- Văn bản số 5854/SXD-QLXD ngày 02/11/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở đối với hạng mục Nhà văn hóa – thể thao thuộc Khu 2 của Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Văn bản số 1580/UBND-KTHTĐT ngày 25/11/2025 của UBND phường Long Hưng về việc báo cáo tồn tại, vướng mắc các dự án thuộc Tập đoàn Novaland tại phường Long Hưng.

- Văn bản số 559/PC07-PC ngày 29/8/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về việc hướng dẫn thực hiện quy định về phòng cháy và chữa cháy đối với công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Aqua Riverside City.

2. Hồ sơ, tài liệu thiết kế.

- Hồ sơ khảo sát địa hình lập tháng 01/2020.
- Hồ sơ khảo sát địa chất lập tháng 01/2020.
- Hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phê duyệt tháng 06/2025.
- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi lập năm 2025.
- Thiết kế cơ sở bao gồm bản vẽ và thuyết minh lập năm 2025.

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 Tư vấn xây dựng Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Đường Việt	BXD-00002135	26/04/2032
Khảo sát địa chất	Phân viện Khoa học công nghệ xây dựng miền Nam	BXD-00007866	25/01/2023
Khảo sát địa hình	Công ty TNHH Tư vấn xây dựng, địa kỹ thuật và môi trường	BXD-00009648	04/04/2023
Thẩm tra	Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Trung Tiến	DON-0006963	08/01/2033

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	Lê Quang Đoan	BAL-00111204	10/12/2025
Giao thông, thoát nước			
Cấp nước	Trần Duy Hưng	HNT-00009433	10/02/2030
Điện	Cao Văn Tuyên	BXD-00077549	12/02/2030
Khảo sát			
Địa chất	Trần Nam Quang	BXD-00060562	25/10/2022
Địa hình	Lưu Như Tuyền	BXD-00010808	25/08/2024
Thẩm tra			

Chủ nhiệm	Bùi Văn Huy	HCM-00061938	22/04/2029
Giao thông, cấp thoát nước			
Điện	Trần Văn Họa	HTV-00132176	25/01/2027

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Tổng quan chung dự án.

- Dự án Khu đô thị Aqua Riverside City có quy mô diện tích khoảng 76,75 ha, tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 5/11/2019; điều chỉnh chủ trương đầu tư lần 1 tại Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 29/08/2025.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 20/02/2012; điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 3876/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa, với một số chỉ tiêu như sau:

Stt	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT Ở	335.265,6	43,7%
	Nhà ở xã hội	7.222,3	
	Nhà liên kế phố	52.859,0	
	Nhà liên kế sân vườn	135.854,4	
	Biệt thự song lập	78.554,3	
	Biệt thự đơn lập	60.775,7	
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, TMDV	64.420,7	8,4%
	Đất giáo dục	32.561,0	
	Đất văn hóa	6.737,5	
	Đất hành chính	7.332,0	
	Đất TMDV	17.790,2	
III	ĐẤT CÂY XANH, TDTT	134.537,7	17,5%
	Cây xanh khu ở	50.401,0	
	Cây xanh bờ sông	66.651,4	
	Mặt nước	17.485,3	
IV	ĐẤT GIAO THÔNG	227.421,0	29,6%
V	ĐẤT HTKT	5.887,6	0,8%
	TỔNG CỘNG	767.532,6	100,0%

Theo điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa thì dự án Khu đô thị Aqua Riverside City điều chỉnh tại 3 vị trí:

- Vị trí 4: Với diện tích khoảng 14,65ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất ở (chung cư cao tầng) với diện tích khoảng 11,52ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 1,16ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,43ha; đất giao thông với diện tích khoảng 1,55ha sang chức năng quy hoạch đất ở (nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế phố, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 8,15ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 2,03ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,63ha; đất giao thông với diện tích khoảng 3,84ha.

- Vị trí 10: Với diện tích khoảng 28,6ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất ở (chung cư cao tầng, biệt thự đơn lập) với diện tích khoảng 15,46ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 2,78ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 4,15ha; đất giao thông với diện tích khoảng 6,17ha sang chức năng quy hoạch đất ở (chung cư, nhà liên kế có sân vườn, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 14,55ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 4,54ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 4,37ha; đất giao thông với diện tích khoảng 5,1ha.

- Vị trí 11: Với diện tích khoảng 3,17ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất ở (chung cư cao tầng) với diện tích khoảng 2,37ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích 0,06ha; đất giao thông với diện tích khoảng 0,74ha sang chức năng quy hoạch đất ở (nhà liên kế, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 1,43ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,18ha; đất giao thông với diện tích khoảng 1,57ha.

Công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở tại Văn bản số 3622/SXD-QLXD ngày 22/6/2019 và Văn bản số 635/SXD-QLXD ngày 18/02/2020; thẩm định thiết kế bản vẽ thi công tại Văn bản số 1642/SXD-QLXD ngày 07/4/2020; cấp giấy phép xây dựng số 74/GPXD ngày 25/9/2020.

Căn cứ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP, chủ đầu tư trình Sở Xây dựng thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại 3 vị trí điều chỉnh theo quy hoạch điều chỉnh như sau:

2. Nội dung điều chỉnh thiết kế cơ sở của các công trình trình thẩm định.

2.1. Công trình giao thông:

- Điều chỉnh thiết kế cơ sở các tuyến đường giao thông phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được điều chỉnh tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Biên Hòa như sau:

Stt	Tên đường	Chiều dài tuyến (m)	Lộ giới	Mặt cắt giao thông (m)			
			(m)	Lề trái	Lòng đường	Dãy phân cách	Lề phải
Vị trí điều chỉnh số 4							
1	Đường số 12	456,42	19	5.0	9.0		5.0
		56,15	18	4.0	9.0		5.0
2	Đường số 12A	116,62	14	4.0	6.0		4.0
3	Đường số 12B	128,82	14	4.0	6.0		4.0
4	Đường số 12C	109,84	14	4.0	6.0		4.0
5	Đường số 13	59,5	19	5.0	9.0		5.0
		57,61	14	4.0	6.0		4.0
6	Đường số 13A	113,18	14	4.0	6.0		4.0
7	Đường số 13B	116,52	14	4.0	6.0		4.0
8	Đường số 16	166,78	36	5.0	15.0	11.0	5.0
9	Đường số 17A	104,45	12	3.0	6.0		3.0
10	Đường số 17B	184,48	12	3.0	6.0		3.0
11	Đường số 17C	161,32	12	3.0	6.0		3.0

12	Đường số 17D	66,61	12	3.0	6.0		3.0
13	Đường N7	171,3	18	3.0	10.0		5.0
14	Đường N17	69,67	14	4.0	6.0		4.0
15	Đường N61	110,05	14	4.0	6.0		4.0
16	Đường N62	318,33	12	3.0	6.0		3.0
	<i>Đường số 11A (đã cấp phép xây dựng)</i>	82,76	22	5.0	12.0		5.0
Vị trí điều chỉnh số 10							
1	Đường số 5	424,37	19	5.0	9.0		5.0
		128	12	3.0	6.0		3.0
2	Đường số 7	106,51	14	4.0	6.0		4.0
3	Đường số 10	52	12	3.0	6.0		3.0
	Đường số 10 ($\frac{1}{2}$ lộ giới đường đoạn từ cọc 10-N23b – cọc CT10)	72,93	19	5.0	9.0		5.0
4	Đường N13	283,74	12	3.0	6.0		3.0
		106,52	14	4.0	6.0		4.0
5	Đường N23	169,19	12	3.0	6.0		3.0
	Đường N23C ($\frac{1}{2}$ lộ giới đường đoạn từ cọc N23b-10 – cọc CNN23)	128	12	3.0	6.0		3.0
6	Đường N31	79	12	3.0	6.0		3.0
7	Đường N32	332,31	12	3.0	6.0		3.0
8	Đường N33	321,59	12	3.0	6.0		3.0
9	Đường N33A	152,52	12	3.0	6.0		3.0
10	Đường N34	432,01	14	4.0	6.0		4.0
11	Đường N35	868,12	12	3.0	6.0		3.0
12	Đường N36	739,57	12	3.0	6.0		3.0
13	Đường N37	459,26	12	3.0	6.0		3.0
14	Đường N38	104,51	12	3.0	6.0		3.0
		52	13	3.0	6.0		4.0
15	Đường N39	104	12	3.0	6.0		3.0
Vị trí điều chỉnh số 11							
1	Đường N63	297,77	12	3.0	6.0		3.0
		38,93	9	0.0	6.0		3.0
2	Đường N64	102,53	14	4.0	6.0		4.0
		65,79	10	0.0	6.0		4.0
3	Đường N65	209,3	12	3.0	6.0		3.0
4	Đường N66	80,31	9	3.0	6.0		0.0
Tổng cộng		8561,19					

- Cấp đường: Bao gồm tất cả các tuyến đường
- + Cấp đường: Cấp nội bộ.
- + Loại đường: Đường phân khu, đường vào nhóm nhà ở
- + Vận tốc thiết kế: 20 - 40 km/h.
- + Cấp công trình: Cấp III.
- Cấp tải trọng: Tải trọng trục P=100KN.

- Mặt đường: cấp cao A1, trải cán bê tông nhựa nóng.
- Mô đun đàn hồi yêu cầu $E_{yc} \geq 120$ (Mpa).

a) Thiết kế trắc dọc, trắc ngang.

Thiết kế trắc dọc tuyến đường bám sát theo cao độ quy hoạch được phê duyệt, độ dốc dọc tối thiểu 0,3% cho phạm vi nút giao thông để thoát nước mặt.

- Độ dốc ngang đường 2%.
- Độ dốc ngang vỉa hè 1,5%.

b) Kết cấu mặt đường.

- Đối với tất cả các tuyến đường:
 - + Bê tông nhựa chặt (BTNC 12.5) dày 7cm.
 - + Tưới nhựa thấm bám, tiêu chuẩn nhựa 1,0kg/m².
 - + Cấp phối đá dăm loại I, D_{max}=25mm, dày 15cm, K_≥0,98.
 - + Cấp phối đá dăm loại II, D_{max}=37,5mm, dày 25cm, K_≥0,98.
 - + Lớp đá mi dày 30cm, độ chặt K=1,00÷1,02.
 - + Trải lớp vải địa kỹ thuật phân cách R_≥ 15kN/m (trong phạm vi lòng đường).
 - + Nền đường lu lèn K_≥0,95 với chiều dày ≥ 50 cm.
- Đối với đường N7:
 - + Gạch bê tông tự chèn M300 dày 6cm.
 - + Lớp cát đệm tạo phẳng đầm chặt dày 5cm.
 - + Cấp phối đá dăm loại I, D_{max}=25mm, dày 15cm, K_≥0,98.
 - + Cấp phối đá dăm loại II, D_{max}=37,5mm, dày 25cm, K_≥0,98.
 - + Lớp đá mi dày 30cm, độ chặt K=1,00÷1,02.
 - + (so với đầm nén tiêu chuẩn theo 22TCN 333-06)
 - + Trải lớp vải địa kỹ thuật phân cách R_≥ 15kN/m (trong phạm vi lòng đường).
 - + Nền đường lu lèn K_≥0,95 với chiều dày ≥ 50 cm.

c) Phần vỉa hè.

- Kết cấu vỉa hè tại vị trí thông thường:
 - + Gạch bê tông tự chèn M300 dày 6cm.
 - + Lớp cát đệm tạo phẳng đầm chặt dày 5cm.
 - + Cấp phối đá dăm loại 2 dày 15cm, K_≥0,95.
 - + Trải lớp vải địa kỹ thuật phân cách R_≥ 15kN/m.
 - + Nền vỉa hè chặt K_≥0,90.
- Kết cấu vỉa hè vị trí lối ra vào nhà, lối vào công trình công cộng & dịch vụ, vị trí vịnh đậu xe từ trên xuống như sau
 - + Gạch bê tông tự chèn M300 dày 6cm.
 - + Lớp cát đệm tạo phẳng đầm chặt dày 5cm.
 - + Bê tông đá 1x2, M200 dày 10cm.

+ Cấp phối đá dăm loại 2 dày 15cm, $K \geq 0,95$.

+ Nền vỉa hè chặt $K \geq 0,90$.

- Kết cấu bó vỉa: Bó vỉa bằng bê tông đá 1x2 M250 trên lớp móng bằng bê tông đá 1x2 M150 dày 6cm. Bán kính cong của bó vỉa $R \geq 8,0m$ tại các nút giao. Bố trí đường dốc, lối đi bộ, đường dẫn hướng cho người khuyết tật tiếp cận theo quy định.

- Kết cấu bó nền: Bó nền bằng bê tông đá 1x2 M200 trên lớp móng bằng bê tông đá 1x2 M150 dày 6cm.

d) Tổ chức giao thông.

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

e) Cây xanh.

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

2.2. Công trình hạ tầng kỹ thuật.

a. San nền.

- Cao độ san nền thiết kế theo quy hoạch được phê duyệt từ +3,5m đến +4,1m, thấp dần về phía sông Đồng Nai và đường Hương Lộ 2.

- Độ chặt san nền yêu cầu $K \geq 0,90$.

b. Thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom qua các hố ga, hố thu vào hệ thống ống cống BTCT Ø600÷Ø1500 đúc sẵn đặt dọc theo trục đường, tuyến cống bằng đường sử dụng cống BTCT Ø400, móng gối cống và hố ga được gia cố bằng cừ tràm, sau đó dẫn nước thoát về 8 cửa xả ra rạch nội khu, sông Trong.

c. Thoát nước thải.

- Nước thải từ các công trình nhà ở và công trình công cộng được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của từng công trình rồi dẫn bằng hệ thống cống riêng về trạm xử lý nước thải của theo quy hoạch 1/500 được duyệt, nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được thoát ra nhánh sông Trong.

- Cống thoát nước thải sử dụng cống BTCT đúc sẵn, móng cống và hố ga được gia cố bằng cừ tràm.

d. Cấp nước.

- Nguồn nước: nguồn nước cho dự án sẽ được lấy từ nguồn nước máy thành phố. Thông qua việc đấu nối với tuyến ống cấp nước HDPE D560 trên đường Hương Lộ 2. Khu dự án đấu nối thông qua tuyến ống HDPE OD315 thuộc dự án Aqua City bên cạnh.

- Mạng lưới nước cấp được thiết kế bao gồm cấp nước sinh hoạt kết hợp với trụ tiếp nước chữa cháy với đường kính ống chính từ DN63 tới DN225. Bố trí các trụ cấp nước PCCC trên tuyến với với bán kính phục vụ mỗi trụ là 60m-75m.

e. Hệ thống cấp điện, chiếu sáng.

- Nguồn điện cấp cho dự án theo quy hoạch 1/500 được duyệt, nguồn cấp được lấy từ trạm 110/22kV Long Hưng hướng theo đường Hương lộ 2 vào dự án, bố trí các trạm biến áp theo quy hoạch.

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

- Hệ thống chiếu sáng đường bao gồm tủ điều khiển chiếu sáng, đèn đường, hệ thống tuyến cáp ngầm. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn LED, trụ đèn chiếu sáng cao 9m và 12m.

f. Hệ thống thông tin liên lạc.

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

IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH.

1. Phạm vi 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. Cơ sở thẩm định.

- Theo quy định tại điểm c khoản 1 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.

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ thực hiện thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 175/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ và không thay thế chức năng nhiệm vụ thẩm định của Chủ đầu tư theo quy định pháp luật.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH.

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng.

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

- Chủ đầu tư đã tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng: Tổ chức lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều

52 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại khoản 10 Điều 1 của theo Luật số 62/2020/QH14; nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đầy đủ theo Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 và Điều 14, Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

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

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

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

- Các cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì các bộ môn tham gia thiết kế, khảo sát, thẩm tra tại Mục II.3.1 có chứng chỉ hành nghề phù hợp với quy định.

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

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

Vị trí xây dựng, phương án thiết kế cơ sở điều chỉnh của công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai phù hợp với các chỉ tiêu sử dụng đất và chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật so với điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa. Cụ thể theo bảng sau:

- Về cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Cơ cấu diện tích đất	Theo QHCT	Theo TKCS	Nhận xét
1	Đất giao thông (cấp khu ở)	227.421,0 m ²	227.421,0 m ²	Phù hợp

- Về chỉ tiêu kỹ thuật:

Stt	Tên đường	Lộ giới giao thông (m)		Nhận xét
		Theo QHCT	Theo TKCS	
Vị trí điều chỉnh số 4				
	Đường số 11A	22	22	Phù hợp
1	Đường số 12	19	19	
		18	18	
2	Đường số 12A	14	14	
3	Đường số 12B	14	14	
4	Đường số 12C	14	14	
5	Đường số 13	19	19	
		14	14	
6	Đường số 13A	14	14	
7	Đường số 13B	14	14	
8	Đường số 16	36	36	
9	Đường số 17A	12	12	
10	Đường số 17B	12	12	

11	Đường số 17C	12	12	
12	Đường số 17D	12	12	
13	Đường N7	18	18	
14	Đường N17	14	14	
15	Đường N61	14	14	
16	Đường N62	12	12	
Vị trí điều chỉnh số 10				
1	Đường số 5	19	19	Phù hợp
		12	12	
2	Đường số 7	14	14	
3	Đường số 10	12	12	
	Đường số 10 (½ lộ giới đường đoạn từ cọc 10- N23b – cọc CT10)	19	19	
4	Đường N13	12	12	
		14	14	
5	Đường N23	12	12	
	Đường N23C (½ lộ giới đường đoạn từ cọc N23b- 10 – cọc CNN23)	12	12	
6	Đường N31	12	12	
7	Đường N32	12	12	
8	Đường N33	12	12	
9	Đường N33A	12	12	
10	Đường N34	14	14	
11	Đường N35	12	12	
12	Đường N36	12	12	
13	Đường N37	12	12	
14	Đường N38	12	12	
		13	13	
15	Đường N39	12	12	
Vị trí điều chỉnh số 4				
1	Đường N63	12	12	
		9	9	
2	Đường N64	14	14	
		10	10	
3	Đường N65	12	12	
4	Đường N66	9		

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

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

Dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, quy mô diện tích khoảng 76,75 ha, phù hợp với các quyết định chủ trương đầu tư đã được phê duyệt như sau:

- Quyết định chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai (cấp lần đầu) về việc chấp thuận nhà đầu tư Công ty TNHH đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát thực hiện dự án đầu tư Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, quy mô dự án khoảng 76,75ha trong dự án Aqua Dona theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 và đính chính Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 04/5/2012;

- Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ 01).

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.

Dự án Khu đô thị Aqua Riverside City đảm bảo kết nối hạ tầng chung qua các văn bản sau:

- Văn bản thỏa thuận đầu nối ngày 05/11/2019 giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai và Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai.

- Văn bản thỏa thuận đầu nối ngày 21/12/2019 giữa Công ty TNHH Thành phố Aqua và Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai.

- Văn bản số 381/CN-KT ngày 25/5/2021 của Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát về việc thỏa thuận đầu nối nguồn cấp nước Dự án Khu đô thị Aqua Riverside City (diện tích 81ha).

- Văn bản số 1078/UBND-KTHTĐT ngày 03/10/2025 của UBND phường Long Hưng về việc Thỏa thuận đầu nối thoát nước mưa và thoát nước thải dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

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

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

Hồ sơ thiết kế cơ sở đã được đơn vị tư vấn thẩm tra là Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Trung Tiến đánh giá phù hợp với công năng sử dụng của công trình, kết

cầu công trình đảm bảo khả năng chịu lực, an toàn về phòng, chống, cháy nổ tại Mục V.2 của Báo cáo kết quả thẩm tra số 97/TT ngày 04/08/2025.

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

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh do Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Đường Việt lập, Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Trung Tiến thẩm tra, chủ đầu tư xác nhận trình thẩm định có thể hiện các nội dung về phòng cháy và chữa cháy (thuyết minh và bản vẽ).

- Công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai đã được cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 53/TD-PCCC ngày 02/3/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai

- Đối với công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh của dự án; giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư thực hiện theo Văn bản số 559/PC07-PC ngày 29/8/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về việc hướng dẫn thực hiện quy định về phòng cháy và chữa cháy đối với công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Aqua Riverside City.

- 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 được phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 16/09/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai.

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

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

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

7. Nội dung khác.

- 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 số 175/2024/NĐ-CP, được thay thế bởi điểm k khoản 1 Điều 28 Nghị định số

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: Căn cứ điểm e khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, các công trình được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng. Do đó, các công trình được Sở Xây dựng thẩm định điều chỉnh tại Văn bản này sẽ không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 74/GPXD ngày 25/9/2020 của Sở Xây dựng, sau khi được chủ đầu tư tổ chức thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo đúng trình tự thực hiện đầu tư xây dựng.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.

1. Kết luận.

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City đủ điều kiện phê duyệt sau khi người quyết định đầu tư tổ chức thẩm định các nội dung bảo đảm đáp ứng yêu cầu về đầu tư, kinh doanh và quy định của pháp luật có liên quan.

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

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

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

2. Kiến nghị.

Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo của dự án, chủ đầu tư tổ chức thực hiện và chịu trách nhiệm các nội dung sau:

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

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

- Chủ đầu tư và nhà thầu lập dự án, nhà thầu khảo sát chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của các số liệu sử dụng trong hồ sơ dự án.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình điều chỉnh đã được phê duyệt đến UBND phường Long Hưng để quản lý trật tự xây dựng theo quy định tại Điều 67 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP và khoản 8 Điều 7 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP.

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

- Văn bản này thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City thuộc phạm vi điều chỉnh vị trí số 4, vị trí số 10, vị trí số 11 theo điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 3876/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa.

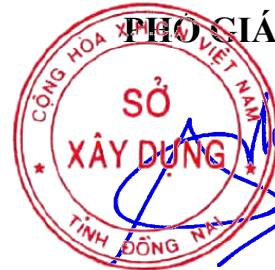
Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./. *Ưu*

Nơi nhận:

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

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Đỗ Thành Phương