



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 2920 /SXD-QLHĐ&VLXD

Đồng Nai, ngày 25 tháng 3 năm 2026

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở (52 căn) tại lô đất SV4-4, SV4-5 thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

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

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Tờ trình số 05/2026-CV-LHP2 ngày 09/2/2026 của Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở (52 căn) tại lô đất SV4-4, SV4-5 thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai. Hồ sơ được tiếp nhận theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H19.14-260116-170009, 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; Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 144/2025/QH15.

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

Căn cứ Luật số 146/2025/QH15 ngày 11/12/2025 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 15 luật trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường.

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 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 Nghị định số 178/2025/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 140/2025/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 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: Nhà ở (52 căn) tại lô đất SV4-4, SV4-5 thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN.

1. Tên dự án: Khu đô thị Aqua Riverside City.
2. Tên công trình: Nhà ở (52 căn) tại lô đất SV4-4, SV4-5.
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: Dự án nhóm A.
 - Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III.
 - Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: 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 xây dựng dự kiến: 152.800.000.000 đồng (theo Tờ trình số 05/2026-CV-LHP2 ngày 09/2/2026 của Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát).
8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.
9. Tiến độ thực hiện dự án:
 - Giai đoạn 1 (2019-2026): 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 05/2026-CV-LHP2 ngày

09/2/2026 của Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát.

11. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Thiết Kế Xây dựng Liên Việt.

12. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

- Khảo sát địa chất: Liên hiệp Khoa học Địa chất - Nền móng - Vật liệu xây dựng.
- Khảo sát địa hình: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Tấn Phát Đạt.

13. Nhà thầu thẩm tra: Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Việt Nam (Vinacoring).

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 tỉnh Đồng Nai thẩm định và cấp Giấy phép xây dựng số 74/GPXD ngày 25/9/2020, trong đó một phần phân khu 2 đã được triển khai xây dựng theo giấy phép, các phân khu còn lại đang chuẩn bị thực hiện hồ sơ điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch 1/500 điều chỉnh.

- Tại Tờ trình số 05/2026-CV-LHP2 ngày 09/2/2026, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở (52 căn) tại lô đất SV4-4, SV4-5 thuộc của dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 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 05/2026-CV-LHP2 ngày 09/2/2026 của Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát.

- Văn bản số 3622/SXD-QLXD ngày 22/6/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai 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 tỉnh Đồng Nai 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 tỉnh Đồng Nai 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 tỉnh Đồng Nai 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 tỉnh Đồng Nai 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 tỉnh Đồng Nai 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 tỉnh Đồng Nai 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 tỉnh Đồng Nai 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 tỉnh Đồng Nai 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.

2. Hồ sơ, tài liệu thiết kế.

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi lập năm 2025;
- Thuyết minh thiết kế cơ sở và các bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2025;
- Báo cáo khảo sát địa chất thực hiện năm 2020.
- Báo cáo khảo sát địa hình thực hiện năm 2019.
- Báo cáo thẩm tra số 123/2025/TVTT-VCR ngày 24/12/2025 của Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Việt Nam (Vinacoring).

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 CCNLHD	Ngày cấp
Thiết kế	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hiệp Hòa	BXD-00002248	24/05/2032
Khảo sát địa chất	Phân viện Khoa học công nghệ xây dựng miền Nam (IBST)	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 MTV Kỹ thuật Xây dựng Việt Nam (Vinacoring)	BXD-00001814	14/06/2027

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, kiến trúc	Lê Phong	HCM-00001874	21/07/2033
Kết cấu	Phạm Võ Duy Thanh	BXD-00052108	13/06/2029
Nước	Phạm Ngọc Đan Châu	CTN-00137878	06/04/2027
Điện	Trần Tiến Bảo	BXD-00052110	20/02/2029
Khảo sát			
Địa chất	Trần Nam Quang	BXD-00010808	25/10/2022
Địa hình	Lưu Như Tuyển	BXD-00060562	28/05/2024
Thẩm tra			
Chủ nhiệm, kiến trúc	Đặng Hải Bình	HAN-03-2022-076	21/06/2032
Kết cấu	Nguyễn Đức Tuấn	NAD-00157644	16/11/2027
Điện	Nguyễn Thanh Hoàng	HTV-00162991	23/05/2029
Nước	Văn Đức Mạnh	BXD-00004233	31/05/2027

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%

2. Nội dung hồ sơ trình thẩm định.

Dự án Khu đô thị Aqua Riverside City gồm có 1.777 căn nhà ở riêng lẻ, đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm định thiết kế cơ sở 568 căn tại Văn bản số 5039/SXD-QLXD ngày 23/9/2020. Đến nay, Chủ đầu tư tiếp tục trình thẩm định công trình Nhà ở (52 căn) thuộc tiểu khu SV4-4, SV4-5, với nội dung như sau:

Loại hình	Số căn theo QHCT	Số căn đã thẩm định	Số căn trình thẩm định	Số căn còn lại
Nhà liên kế phố	353	45	0	308
Nhà liên kế có sân vườn	879	396	0	483
Biệt thự song lập	371	44	52	275
Biệt thự đơn lập	174	83	0	91
Tổng nhà ở riêng lẻ	1.777	568	52	1.157

Cụ thể bao gồm 17 mẫu Nhà biệt thự song lập bố trí trên 52 lô đất tại 2 tiểu khu

SV4-4, SV4-5.

Loại hình	Số căn	DT đất (m ²)	GFA (m ²)
Biệt thự song lập	52	12.079,0	16.247,5

3. Quy mô, giải pháp thiết kế:

* Quy mô 03 tầng, chiều cao xây dựng công trình 13,63m tính từ độ cao vỉa hè hoàn thiện. Công năng bố trí dự kiến như sau:

- Tầng 1: không gian phòng khách, khu bếp, phòng ăn, kho, vệ sinh, cầu thang, hành lang, sân trước, sân sau. Ngoài ra có thể bố trí không gian cho thuê hoặc kinh doanh tùy theo mục đích sử dụng.

- Tầng 2: không gian sinh hoạt chung hoặc không gian phòng khách, khu bếp, phòng ăn, phòng ngủ, vệ sinh, cầu thang, hành lang, ban công.

- Tầng 3: không gian phòng đa năng, phòng thờ, phòng ngủ, sân thượng, vệ sinh, thang, hành lang, sân thượng.

- Tầng tum (không tính vào số tầng) áp dụng tiểu khu SV4-5: bố trí mái che cầu thang bộ.

* Giải pháp thiết kế chung: móng cọc BTCT dự ứng lực; hệ khung, cột, dầm, sàn, sàn kỹ thuật, sân, ban cầu thang; mái bằng BTCT và mái dốc kèo thép lợp ngói; lan can ban công sắt; tường bao che sơn hoàn thiện mặt ngoài nhà; bậc cầu thang, bậc tam cấp xây gạch; hệ thống cửa đi, cửa sổ bao che ngoài nhà khung nhôm kính; hệ thống cấp điện, cấp thoát nước được đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh.

(Quy mô tổng hợp mẫu nhà theo Phụ lục đính kèm).

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 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 công trình Nhà ở (52 căn) thuộc các lô SV4-4, SV4-5 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 chỉ tiêu sử dụng đất:

Nội dung	Theo QHCT	Theo TKCS	Đánh giá
Biệt thự song lập	12079.0 m ²	12079.0 m ²	<i>Phù hợp</i>

- Về chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

Nội dung	Theo QHCT	Theo TKCS	Đánh giá
LÔ SV4-4			
Mật độ xây dựng (%)	48,6 – 66,6	26,5 – 46,2	<i>Phù hợp</i>
Số tầng cao công trình (tầng)	3	3	<i>Phù hợp</i>
LÔ SV4-5			
Mật độ xây dựng (%)	60,7 - 75,9	26,6 – 57,8	<i>Phù hợp</i>
Số tầng cao công trình (tầng)	3	3	<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 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.

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.

Các công trình Nhà ở (52 căn) thuộc các lô SV4-4, SV4-5 đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật chung của dự án Khu đô thị Aqua Riverside City.

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.

Giải pháp thiết kế cơ sở của công trình Nhà ở (52 căn) tại lô đất SV4-4, SV4-5 thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai được tư vấn thiết kế đề xuất, tư vấn thẩm tra kết luận đảm bảo an toàn xây dựng.

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

- Công trình Nhà ở (52 căn) thuộc các lô SV4-4, SV4-5 thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai không thuộc đối tượng thẩm định thiết kế về Phòng cháy chữa cháy của cơ quan chuyên môn về xây dựng.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở, các 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 đảm bảo an toàn phòng cháy và chữa cháy tại Mục V.1 của Báo cáo thẩm tra số 123/2025/TVTT-VCR ngày 24/12/2025 của Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Việt Nam (Vinacoring).

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 tại Văn bản này 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 thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng.

- Để đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất của dự án, Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát có trách nhiệm rà soát nội dung thay đổi của công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án đã được Sở Xây dựng thẩm định (theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai) so với điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025; lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh trình Sở Xây dựng thẩm định trước khi triển khai đầu tư xây dựng ở giai đoạn tiếp theo của dự án.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.

1. Kết luận.

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở (52 căn) tại lô đất SV4-4, SV4-5 thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai cơ bản 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, nội dung nêu tại Mục V 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 đã được phê duyệt đến UBND phường Long Hưng để theo dõi, quản lý 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*).

- 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: Nhà ở (52 căn) tại lô đất SV4-4, SV4-5 thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

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

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Thành Phương

PHỤ LỤC TỔNG HỢP MẪU NHÀ

(Kèm theo Văn bản số 2920/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 25 tháng 3 năm 2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai)

Ký hiệu lô đất	Mẫu nhà	Diện tích 1 lô đất (m ²)	Số lô	Tổng diện tích lô đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng 1 căn (m ²)	Tổng diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng 1 căn (m ²)				Tổng diện tích sàn xây dựng 1 căn (m ²)	Tổng DT sàn xây dựng (m ²)
								Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng tum		
LÔ SV4-4			30	7,828.2			3,128.3						8,738.6
SV4-4.(01)	SD-C1	307.5	1	307.5	37.4	115.1	115.1	115.1	112.7	98.6		326.4	326.4
SV4-4 (02, 04, 06, 24, 26, 28)	SD	240.0	6	1,440.0	45.0	108.0	648.0	108.0	91.9	95.1		295.0	1,770.0
SV4-4 (03, 05, 07, 25, 27, 29)	SD (m)	240.0	6	1,440.0	45.0	108.0	648.0	108.0	91.9	95.1		295.0	1,770.0
SV4-4.(08)	SD-C1(m)	571.3	1	571.3	20.1	115.1	115.1	115.1	112.7	98.6		326.4	326.4
SV4-4.(09)	SD-T1(m)	249.3	1	249.3	37.7	94.0	94.0	94.0	93.2	84.1		271.3	271.3
SV4-4.(10)	SD-T1	244.2	1	244.2	38.5	94.0	94.0	94.0	93.2	84.1		271.3	271.3
SV4-4.(11)	SD-T1(m)	241.9	1	241.9	38.9	94.0	94.0	94.0	93.2	84.1		271.3	271.3
SV4-4.(12)	SD-T1	239.9	1	239.9	39.2	94.0	94.0	94.0	93.2	84.1		271.3	271.3
SV4-4.(13)	SD-T1(m)	238.2	1	238.2	39.5	94.0	94.0	94.0	93.2	84.1		271.3	271.3
SV4-4.(14)	SD-T1	236.8	1	236.8	39.7	94.0	94.0	94.0	93.2	84.1		271.3	271.3
SV4-4.(15)	SD-T1(m)	235.7	1	235.7	39.9	94.0	94.0	94.0	93.2	84.1		271.3	271.3
SV4-4.(16)	SD-T1	234.9	1	234.9	40.0	94.0	94.0	94.0	93.2	84.1		271.3	271.3
SV4-4.(17)	SD-T1(m)	234.3	1	234.3	40.1	94.0	94.0	94.0	93.2	84.1		271.3	271.3
SV4-4.(18)	SD-T1	234.0	1	234.0	40.2	94.0	94.0	94.0	93.2	84.1		271.3	271.3
SV4-4.(19)	SD (m)	234.0	1	234.0	46.2	108.0	108.0	108.0	91.9	95.1		295.0	295.0
SV4-4.(20)	SD	234.3	1	234.3	46.1	108.0	108.0	108.0	91.9	95.1		295.0	295.0
SV4-4.(21)	SD (m)	234.8	1	234.8	46.0	108.0	108.0	108.0	91.9	95.1		295.0	295.0
SV4-4.(22)	SD	235.6	1	235.6	45.8	108.0	108.0	108.0	91.9	95.1		295.0	295.0
SV4-4.(23)	SD-C1	434.0	1	434.0	26.5	115.1	115.1	115.1	112.7	98.6		326.4	326.4
SV4-4.(30)	SD-C1(m)	307.5	1	307.5	37.4	115.1	115.1	115.1	112.7	98.6		326.4	326.4
LÔ SV4-5			22	4,250.8			2,273.2						7,508.9
SV4-5.(01)	SV-B2	231.1	1	231.1	33.8	78.0	78.0	101.5	100.7	103.9	18.0	324.0	324.0
SV4-5.(02)	SV-A1	170.4	1	170.4	57.8	98.5	98.5	98.5	96.7	98.3	18.8	312.3	312.3
SV4-5 (03, 07, 13, 17)	SV-A	180.0	4	720.0	57.8	104.0	416.0	104.0	102.2	103.8	21.1	331.0	1,324.0
SV4-5 (04, 08, 14, 18)	SV-B(m)	180.0	4	720.0	57.8	104.0	416.0	104.0	102.2	103.8	21.1	331.0	1,324.0
SV4-5 (05, 11, 15, 19)	SV-B	180.0	4	720.0	57.8	104.0	416.0	104.0	102.2	103.8	21.1	331.0	1,324.0
SV4-5 (06, 12, 16)	SV-A(m)	180.0	3	540.0	57.8	104.0	312.0	104.0	102.2	103.8	21.1	331.0	993.0
SV4-5.(09)	SV-B1	195.4	1	195.4	53.2	104.0	104.0	110.8	109.0	110.6	21.1	351.4	351.4
SV4-5.(10)	SV-B1(m)	222.8	1	222.8	46.7	104.0	104.0	110.8	109.0	110.6	21.1	351.4	351.4
SV4-5.(20)	SV-A2	238.0	1	238.0	57.8	137.6	137.6	137.6	136.8	140.0	18.8	433.2	433.2
SV4-5.(21)	SV-A3	199.6	1	199.6	56.6	113.0	113.0	113.0	112.2	115.5	21.1	361.8	361.8
SV4-5.(22)	SV-B3	293.4	1	293.4	26.6	78.0	78.0	127.6	128.6	135.3	18.4	410.0	410.0

(Các Mẫu “M” là mẫu đối xứng với mẫu điển hình)