

TỜ TRÌNH

Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (điều chỉnh)

Kính gửi: Sở Xây dựng Đồng Nai

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 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 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Văn bản số 3638/SXD-QLXD ngày 08/10/2021 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật dự án.

Văn bản số 248/SXD-QLXD ngày 26/01/2022 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng cho 76 căn nhà liên kế có sân vườn.

Văn bản số 2989/SXD-QLXD ngày 04/07/2024 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng cho cho 40 căn nhà ở thấp tầng (biệt thự thương mại).

Văn bản số 4556/SXD-QLXD ngày 07/10/2024 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục kênh sông thuộc công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án;

Và các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

Căn cứ khoản 4 Điều 11 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng (có hiệu lực từ ngày 01/7/2025), theo đó, đối với các dự án sử dụng vốn khác cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ thực hiện: “Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng gồm: dự án đầu tư xây dựng nhóm A theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công; dự án đầu tư xây dựng do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư và dự án có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng”. Trong đó: công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng thuộc danh mục quy định tại Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 144/2025/NĐ-CP, cụ thể công trình dân dụng (công trình nhà ở, công trình công cộng) cấp II trở lên.

Căn cứ Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 và Thông tư 02/2025/TT-BXD ngày 31/3/2025 của Bộ Xây dựng về việc phân cấp công trình xây dựng, Dự án [REDACTED] tại xã Đại Phước có các công trình xây dựng theo quy hoạch được duyệt với quy mô phân cấp như sau: (công trình có cấp cao nhất)

- Công trình dịch vụ du lịch (ký hiệu ô đất theo quy hoạch: DVDL2) có diện tích [REDACTED] thuộc cấp công trình: **cấp I**;
- Công trình nhà ở xã hội (ký hiệu ô đất theo quy hoạch: OXH) có diện tích [REDACTED] cấp công trình: **cấp I**;

Từ các nội dung trên, Công ty TNHH [REDACTED] xác định Dự án Khu đô thị du lịch [REDACTED] tại xã Đại Phước thuộc đối tượng phải thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

Công ty TNHH [REDACTED] trình Sở Xây dựng Đồng Nai thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (điều chỉnh) Khu [REDACTED] xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính sau:

I. THÔNG TIN CHUNG DỰ ÁN

1. Tên dự án: [REDACTED]
2. Loại, nhóm dự án:
 - Nhóm dự án: Nhóm B.
 - Loại, cấp công trình của hạng mục thẩm định điều chỉnh: Công trình giao thông – cấp IV; Công trình hạ tầng kỹ thuật – cấp III; Công trình công nghiệp – cấp IV;
3. Loại và cấp công trình chính; thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế.
 - Công trình giao thông:
 - Cấp công trình: cấp IV.
 - Thời hạn sử dụng: 50-100 năm.
 - Công trình hạ tầng kỹ thuật:
 - Cấp công trình: cấp III.
 - Thời hạn sử dụng: 50-100 năm.
4. Người quyết định đầu tư:
Ông: [REDACTED] – Chức vụ: Tổng Giám đốc.
5. Chủ đầu tư: Công ty TNHH [REDACTED]
 - Địa chỉ: 42/2 Ấp Bến Cộ, xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.
 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số [REDACTED], cấp ngày 10/04/2006, nơi cấp Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Đồng Nai. Thay đổi lần thứ 17, ngày 29/12/2022;

6. Địa điểm xây dựng: xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai
7. Tổng chi phí đầu tư xây dựng:
8. Nguồn vốn đầu tư: vốn khác (vốn vay và vốn của chủ đầu tư).
9. Thời gian thực hiện: 2025-2026.
10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

TT	Tên tiêu chuẩn, quy chuẩn	Mã hiệu
I	<u>Áp dụng cho công tác thiết kế</u>	
1.	Phần giao thông, cấp - thoát nước	
2.	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	QCVN 07:2023/BXD
3.	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ	QCVN 41:2024/BGTVT
4.	Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế.	TCVN 13592:2022
5.	Áo đường mềm - Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế	TCCS38:2022/TCĐBVN
6.	Đường ô tô : Yêu cầu thiết kế (<i>Tham khảo</i>)	TCVN 4054 : 2005
7.	Gờ giảm tốc, gờ giảm tốc trên đường bộ - Yêu cầu thiết kế	TCCS34:2020/TCĐBVN
8.	Trang thiết bị an toàn giao thông đường bộ – dải phân cách và lan can phòng hộ – kích thước và hình dạng.	TCVN 12681-2019
9.	Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép. Tiêu chuẩn thiết kế.	TCVN 5573:2011
10.	Ống bê tông cốt thép thoát nước	TCVN 9113:2012
11.	Gạch Terrazo	TCVN 7744:2013
12.	Gạch bê tông tự chèn	TCVN 6476:1999
13.	Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế	TCVN 10304:2025
14.	Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép	TCVN 5574:2018
15.	Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài	TCVN 7957:2023
16.	Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế	TCVN 13606:2023
17.	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình	QCVN 06:2022/BXD
18.	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng	QCVN 10:2024/BXD
19.	Phần cấp điện - chiếu sáng	
20.	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật	QCVN 07:2023/BXD

21.	Qui phạm trang bị điện	11TCN 18-2006 ÷ 11TCN 21-2006
22.	Qui phạm nối đất và nối không các thiết bị điện.	TCVN 4756-89
23.	Thiết bị và đường dẫn tín hiệu – Yêu cầu kỹ thuật.	TCN 68 133-1994 ÷ TCN 68 178-1999
24.	Tiêu chuẩn thiết kế, lắp đặt và nghiệm thu trang thiết bị điện trong các c.trình xây dựng-Phần an toàn điện	TCXDVN 394-2007
25.	Tiêu chuẩn thiết kế, lắp đặt và nghiệm thu thiết bị điện trong các c.trình xây dựng - Phần an toàn điện.	TCVN 7447
26.	Đèn chiếu sáng đường phố – Yêu cầu kỹ thuật.	TCVN 5828-1994
27.	Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị.	TCVN 259-2001
28.	Tiêu chuẩn chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị – Tiêu chuẩn thiết kế.	TCVN 13608 -2023
29.	Kỹ thuật chiếu sáng – Thuật ngữ và định nghĩa.	TCVN 4400 - 1987
30.	Tiêu chuẩn chế tạo cáp điện	IEC 502
31.	Tiêu chuẩn thiết bị đóng cắt hạ thế công suất cỡ nhỏ - Tiêu chuẩn chế tạo	IEC 898
32.	Vỏ tủ điện trong nhà - Tiêu chuẩn chế tạo	IEC 695-2-1
33.	Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng – Tham khảo	CIE
34.	Tiêu chuẩn Việt Nam: Đèn điện-phần 2: Yêu cầu cụ thể-mục 3: Đèn điện dùng cho chiếu sáng đường phố	TCVN 7722 – 2 – 3: 2007
35.	Quy phạm nối đất và nối không các thiết bị điện ... và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan	TCVN 4756 – 1989
36.	Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	QCVN 07:2023/BXD
37.	Tham khảo Văn bản 17464/SGTVT-KT ngày 12/12/2016 của Sở Giao Thông Vận Tải Tp. HCM về việc Hướng dẫn áp dụng tiêu chí kỹ thuật đối với đèn Led sử dụng trong công trình giao thông, quảng trường và công viên” (Tham khảo)	17464/SGTVT-KT
38.	Phần thông tin liên lạc	
39.	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật	QCVN 07:2023/BXD
40.	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông	QCVN 33:2019/BTTTT
41.	Cống, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật	TCVN 8700:2011
42.	Mạng viễn thông - ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm - yêu cầu kỹ thuật	TCVN 8699:2011

43.	Sợi quang dùng cho mạng viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật chung	TCVN 8665:2011
44.	Mạng viễn thông - Cáp sợi quang vào nhà thuê bao - Yêu cầu kỹ thuật;	TCVN 8696:2011
45.	Phần cây xanh	
46.	Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 về việc hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị.	
47.	Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế	TCVN 9257:2012
48.	Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30/06/2009 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị.	
49.	Quyết định số 01/2006/QĐ-BXD ngày 05/01/2006 của Bộ Xây dựng về Ban hành TCXDVN 362: 2005 " Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế ".	
50.	Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 06/11/2010 của Chính phủ về Về quản lý cây xanh đô thị.	

11. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH [REDACTED]

12. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở:

- Giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Công ty TNHH [REDACTED]

- Trạm xử lý nước thải: Công ty TNHH [REDACTED]

13. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

a. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần [REDACTED]

b. Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần [REDACTED]

14. Nhà thầu tư vấn thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Kiểm Định [REDACTED]

15. Các thông tin khác (nếu có): không.

16. Phạm vi trình thẩm định điều chỉnh: Giao thông và Hạ tầng kỹ thuật;

II. DANH MỤC HỒ SƠ GỬI KÈM BÁO CÁO

1. Văn bản pháp lý:

- Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000196, UBND tỉnh Đồng Nai chứng nhận lần đầu ngày 26/3/2009;
- Quyết định điều chỉnh Chủ trương đầu tư số 1356/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 28/7/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai V/v chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (Điều chỉnh lần 2 ngày 28/7/2023);

- Quyết định số 3023/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu đô thị sinh thái Six Senses Sài Gòn River;
- Quyết định số 2230/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai V/v phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch;
- Công văn số 1942/PCĐN-KHVT ngày 12/8/2025 của Công ty Điện Lực Đồng Nai về việc cung cấp nguồn điện cho dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River tại xã Đại Phước;
- Công văn số 84/2025/NTW ngày 24/7/2025 của Công ty Cổ phần cấp nước Nhơn Trạch về việc cung cấp nguồn nước cho dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River tại xã Đại Phước;
- Công văn số 6791/UBND-CN ngày 10/8/2020 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc thỏa thuận đầu nối đường số 1 của dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River vào tuyến đường Nguyễn Văn Trị tại xã Đại Phước.
- Công văn số 815/UBND-ĐT ngày 13/8/2020 của UBND xã Đại Phước về việc xử lý kiến nghị thỏa thuận đầu nối thoát nước mưa, thoát nước thải dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River tại xã Đại Phước của Công ty TNHH Hai Dung.

2. Tài liệu khảo sát, thiết kế, tổng mức đầu tư:

- Hồ sơ khảo sát xây dựng phục vụ lập dự án: Hồ sơ khảo sát địa chất và Hồ sơ khảo sát địa hình;
- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi;
- Thiết kế cơ sở bao gồm bản vẽ và thuyết minh.

3. Hồ sơ năng lực của các nhà thầu:

- Mã số chứng chỉ năng lực của nhà thầu khảo sát, nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu thẩm tra;

Tổ chức	Tên	Số CCNLHĐXD	Nơi cấp	Thời hạn
Thiết kế giao thông và hạ tầng kỹ thuật	Công ty <input type="text"/> Việt Nam.	<input type="text"/>	Cục Quản lý hoạt động xây dựng	29/11/2031
Thiết kế trạm xử lý nước thải	Công ty <input type="text"/> nghệ môi t	<input type="text"/>	Sở Xây dựng TPHCM	06/07/2030
Khảo sát	Công ty <input type="text"/> Xây c	<input type="text"/>	Cục Quản lý hoạt động xây dựng	26/04/2032

Tổ chức	Tên	Số CCNLHĐXD	Nơi cấp	Thời hạn
Thẩm tra			Cục Quản lý hoạt động xây dựng	17/03/2032

- Mã số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của các chức danh chủ nhiệm khảo sát xây dựng; chủ nhiệm, chủ trì các bộ môn thiết kế; chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra;

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Thiết kế giao thông, hạ tầng kỹ thuật			
Chủ nhiệm	Nguyễn Thuỳ Giang		20/02/2029
Giao thông	Nguyễn Quốc Tiến		08/7/2027
Cấp nước, thoát nước	Nguyễn Thuỳ Giang		20/02/2029
Cấp điện, chiếu sáng, TTLL	Phùng Văn Thiều		20/10/2027
Kênh nội khu	Nguyễn Quốc Huy		17/01/2027
Thiết kế trạm xử lý nước thải			
Chủ nhiệm	Bùi Hữu Vinh		07/12/2025
Chủ trì thiết kế	Nguyễn Triệu Duy		29/03/2029
Khảo sát			
Khảo sát địa hình	Đào Văn Trường		06/05/2027
Khảo sát địa chất	Đặng Tấn Đạt		04/05/2027
Thẩm tra			
Chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra kiến trúc	Phạm Anh Hào		22/11/2031
Kết cấu	Trương Công Đài		27/4/2027
Cơ điện công trình	Bùi Văn Khải		11/02/2027
Cấp thoát nước	Lê Quốc Dũng		19/10/2027 16/7/2029
Giao thông, san nền, kênh nội khu	Cao Văn Cường		11/02/2027
Kè	Ứng Ngọc Nam		22/7/2027

Công ty TNHH Hai Dung kính trình Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (điều chỉnh) [REDACTED] [REDACTED] tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai với các nội dung nêu trên.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

CÔNG TY TNHH [REDACTED]

