

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Đồng Nai, ngày 23 tháng 6 năm 2026

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 3375 /QĐ-UBND

1. Cấp cho: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bcons

Địa chỉ: 176/1 - 176/3 đường Nguyễn Văn Thương, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Được phép xây dựng các công trình thuộc dự án:

Chung cư Tam Hiệp theo hồ sơ Thiết kế bản vẽ thi công do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bcons phê duyệt tại Quyết định số 10/2022/QĐ-DBCONS ngày 19/8/2025.

Theo bản vẽ thiết kế:

- Kiến trúc:KT00-(01→10), KT01-(01→07), KT02-(01→05), KT03-(01→08), KT04-(01→02), KT05-(01→09), KT06-(01→06), KT07-(01→02), KT08-(01→06), KT09-(01→06, 08→11), KT10-(01→03, 05), KT11-(01→11), KT12-(01→25).

- Kết cấu:KC-KT-BNS-00.(01→07), KC-KT-BNS-N-01.(01→53), KC-KT-BNS-N-02.(01→02), KC-KT-BNS-N-03.(01→03), KC-KT-BNS-N-04.(01→09, 11), KC-KT-BNS-N-05.(01→07), KC-KT-BNS-N-06.(01→34), KC-KT-BNS-N-07.(01→16), KC-KT-BNS-N-08.(01→04), KC-KT-BNS-N-09.(01→14), KC-KT-BNS-T-02.(01→07), KC-KT-BNS-T-03.(01→07), KC-KT-BNS-T-04.(01→18), KC-KT-BNS-T-05.(01→14), KC-KT-BNS-T-06.(01→38), KC-KT-BNS-T-07.(01→25), KC-KT-BNS-T-08.(01→11), KC-KT-BNS-T-09.(01→05).

- Cơ điện:D-EP-(100→113, 200→206, 301→309, 401→404), D-LN-(201→205), D-EL-(200→206, 301→309, 313→314, 401), D-ELV-(101→102, 200→205,

301→304, 401), TG-MVAC-(100→103, 200A, 200B, 201→203, 301→304, 401→402), N-HS-(100→101, 200→206, 301→310), N-HD-(101→109, 200A, 200B, 201→208, 301→306, 401→403).

- Đơn vị thiết kế công trình: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bcons (Mã số chứng chỉ: BXD-00031230).

+ Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế kiến trúc: Ngô Lưu Bình (Mã số chứng chỉ: BXD-00033769).

+ Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế kết cấu: Nguyễn Văn Hào (Mã số chứng chỉ: BXD-00106806).

+ Chủ trì thiết kế cơ - điện: Nguyễn Quang Phước (Mã số chứng chỉ: BXD-00033757).

+ Chủ trì thiết kế hệ thống điều hòa không khí và thông gió: Nguyễn Đức Tấn (Mã số chứng chỉ: BXD-00033753).

+ Chủ trì thiết kế cấp – thoát nước: Lê Đức Kiên (Mã số chứng chỉ: BXD-00069477).

+ Đơn vị thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Ánh Sáng Phương Nam (Mã số chứng chỉ: BXD-00000200).

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Tô Thị Mỹ Anh (Mã số chứng chỉ: BXD-00007177).

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Lê Nguyễn Đăng Khoa (Mã số chứng chỉ: BXD-00021842).

+ Chủ trì thẩm tra hệ thống cơ - điện: Nguyễn Huy Tân (Mã số chứng chỉ: BXD-00033489).

+ Chủ trì thẩm tra hệ thống cấp, thoát nước: Nguyễn Thị Hương (Mã số chứng chỉ BXD-00021841).

- Đơn vị thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bcons.

- Gồm các nội dung sau:

+ Vị trí xây dựng: Thửa đất số 2571 đến 2595, tờ bản đồ số 12, phường Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai.

+ Mật độ xây dựng: 38,05%.

+ Hệ số sử dụng đất: 10,58 lần.

+ Chỉ giới đường đỏ:

Đối với đường Trương Định: 10,75m tính từ tim đường. Đối với đường 13m:

6,5m tính từ tim đường.

+ Chỉ giới xây dựng:

Đối với đường Trương Định: 16,75m tính từ tim đường. Đối với đường 13m: 12,5m tính từ tim đường.

+ Diện tích khu đất: 7.846,9m² (trong đó diện tích phù hợp quy hoạch là 7.169,93m², diện tích đất ngoài cơ cấu sử dụng đất của dự án là 676,97m).

+ Định vị công trình: theo mặt bằng tổng thể.

+ Tổng số công trình: 01 công trình và các hạng mục phụ trợ.

2.1 Công trình Chung cư Tam Hiệp:

- Loại công trình, cấp công trình: công trình dân dụng, cấp I.

- Chiều sâu công trình:

+ Chiều sâu tầng hầm 2 (tính từ cốt cao độ sân nền): -6,0m.

+ Chiều sâu tầng hầm 1 (tính từ cốt cao độ sân nền): -3,0m.

- Cốt nền công trình (tính từ cốt cao độ sân nền): +1,0m.

- Chiều cao công trình là 99,9m (tính từ cốt cao độ sân nền đến đỉnh mái của tum thang).

- Số tầng: 22 tầng (02 tầng hầm + 22 tầng + tum thang)

- Diện tích xây dựng công trình 2.666,66m.

Tổng diện tích sàn xây dựng 88.837,39m². Trong đó tổng diện tích sàn xây dựng các tầng trên mặt đất là 75.805,64m²; tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm là 13.031,76m².

*** Phần ngầm:**

- Tầng hầm 01: cao 3,0m đối với khu vực sân nền và cao 4,0m đối với khu vực sàn tầng 01, có diện tích sàn xây dựng 6.515,88 m²; bố trí khu để xe, các buồng thang và các gian kỹ thuật phục vụ công trình.

- Tầng hầm 02: cao 3,0m, có diện tích sàn xây dựng là 6.515,88 m; bố trí xe, các buồng thang và các gian kỹ thuật phục vụ công trình.
khu để

*** Phần thân:**

- Tầng 01: cao 4,2 m, có diện tích sàn xây dựng 2.666,66 m²; bố trí 19 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng (196,78m), nhóm trẻ mầm non (390,3m), hành lang, khu kỹ thuật và các buồng thang.

- Tầng 02: cao 3,5 m, có diện tích sàn xây dựng 2.637,05 m²; bố trí 11 căn hộ ở, phòng sinh hoạt cộng đồng (653,25m³); nhóm trẻ mầm non (808,22m³), hành lang, khu kỹ thuật và các buồng thang.

- Tầng 03 đến tầng 28: cao 3,2 m/tầng, có diện tích sàn xây dựng 2.599,43 m²/sàn; bố trí 36 căn hộ ở/tầng, hành lang, khu kỹ thuật và các buồng thang.

- Tầng 22: cao 3,5m, có diện tích sàn xây dựng 2.599,43 m²; bố trí 36 căn hộ ở/tầng, hành lang, khu kỹ thuật và các buồng thang.

Tum thang (tầng kỹ thuật): cao 4,5m, có diện tích sàn xây dựng 317,32m. Bố trí mái che cầu thang bộ và phòng kỹ thuật thang máy.

2.2. Các hạng mục phụ trợ: Công trình có đầu tư hệ thống điện, cấp – thoát nước, điều hòa không khí – thông gió, chiếu sáng, chống sét, thông tin liên lạc, an ninh, báo cháy và chữa cháy, trạm điện (40,0m²), công viên cây xanh, tháp cấp gió, ram dốc, giao thông nội bộ, hàng rào...

3. Văn bản pháp lý:

-Quyết định số 2547/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai.

- Văn bản số 494/TC-QC ngày 25/9/2020 của Cục Tác chiến thuộc Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận cao độ tính không xây dựng công trình.

- Quyết định số 3236/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai về quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

-Văn bản số 09/CV-CNDA ngày 13/01/2022 của Chi nhánh Cấp nước Tam Hiệp thuộc Công ty Cổ phần Nước-Môi trường Đồng Nai về việc phúc đáp công văn số 03/2022/CV-ĐBCONS.

- Văn bản số 386/PCBD-KHVT-KT ngày 20/01/2022 của Công ty Điện lực Đồng Nai – Tổng Công ty Điện lực Miền Nam về việc cấp điện cho dự án Chung cư Tam Hiệp.

-Văn bản số 09/CV-NTDA ngày 15/02/2022 của Chi nhánh Nước thải Tam Hiệp thuộc Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Đồng Nai về việc phúc đáp công văn xin chấp thuận đầu nối nước thải dự án “Chung cư Tam Hiệp”.

-Quyết định số 1827/QĐ-UBND ngày 16/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Tam Hiệp, địa điểm đường Phan Trung, phường Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai.

- Văn bản số 1131/UBND-ĐT ngày 15/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố

Đồng Nai về việc thỏa thuận đầu nối giao thông và thoát nước mưa Dự án Chung cư Tam Hiệp, địa điểm đường Phan Trung, phường Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai.

- Văn bản số 34/PC07-CTPC ngày 21/02/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH - Công an thành phố Đồng Nai về việc góp ý về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 432/TD-PCCC ngày 20/6/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH - Công an thành phố Đồng Nai.

- Văn bản số 349/CPN-QLXD ngày 22/7/2022 của Cục Công tác phía Nam Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Chung cư Tam Hiệp.

- Giấy phép môi trường số 61/GPMT-STNMT ngày 15/8/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp phép cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bcons thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án đầu tư xây dựng Chung cư Tam Hiệp.

- Quyết định số 11/2022/QĐ-ĐBCONS ngày 16/8/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bcons về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Quyết định số 10/2022/QĐ-ĐBCONS ngày 19/8/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bcons về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công

4. Giấy tờ về đất đai: Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 08/06/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bcons chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Chung cư Tam Hiệp tại phường Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai.

5. Ghi nhận các công trình đã khởi công: Các hạng mục công trình thuộc dự án chưa khởi công.

6. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban giám đốc SXD; (b/cáo)
- UBND thành phố Đồng Nai (p/h);
- Thanh tra Sở XD (p/h);
- Lưu: VT, P.KTKT, Hn, Hg

***KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC***

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho cơ quan cấp phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.
6. Thực hiện đảm bảo theo các nội dung ghi nhận tại phần V của Văn bản số 349/CPN-QLXD ngày 22/7/2022 của Cục công tác phía Nam – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Chung cư Tam Hiệp.