



Số: /SXD-QLN-TTBĐS
V/v ý kiến góp ý hồ sơ mời quan tâm
dự án nhà ở xã hội tại khu đất chung
cư thuộc Khu tái định cư phường Long
Bình, thành phố Biên Hòa theo quy
định của Nghị định số 115/2024/NĐ-
CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ.

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 197/SKHĐT-TĐ ngày 09/01/2025 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc xin ý kiến rà soát lại hồ sơ mời quan tâm dự án nhà ở xã hội tại khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; Qua xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến góp ý như sau:

1. Về sự phù hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội:

Căn cứ Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì vị trí, khu vực dự án nhà ở xã hội tại khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (*Số thứ tự: 5, Mục I, Phụ lục II Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 của UBND tỉnh*).

2. Về sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm:

Đối với nội dung tại STT 2.1 Bảng số 01 Mục 2 Chương II dự thảo Quyết định phê duyệt hồ sơ mời quan tâm dự án nhà ở xã hội tại khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai:

2.1. Tại điểm a có nội dung “a) Loại 1: Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng Nhà ở hoặc Khu nhà ở xã hội hoặc Nhà ở tái định cư hoặc Nhà ở dành cho người thu nhập thấp (ghi ngành, lĩnh vực, theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, tương tự với ngành, lĩnh vực dự án đang xét) mà...” đề nghị chỉnh thành “a) Loại 1: **Dự án thuộc ngành, lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng** Nhà ở hoặc Khu nhà ở xã hội hoặc Nhà ở tái định cư hoặc Nhà ở dành cho người thu nhập thấp [ghi ngành, lĩnh vực, theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, tương tự với ngành, lĩnh vực dự án đang xét] mà...”. Lý do: cụm từ “**Dự án thuộc ngành, lĩnh vực**” lấy theo quy định tại điểm a STT 2.1 Bảng số 01 Mục 2 Chương II Thông tư số 15/2024/TT BKHĐT ngày 30/9/2024 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư và cụm từ “**lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng**” lấy theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

2.2. Tại điểm b, c, d có nội dung “...tối thiểu cấp II; Tầng cao xây dựng tối thiểu ≥ 12 tầng...”.

+ Căn cứ Mục 2.1.1 Bảng 2 Phụ lục II Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng quy định: Tiêu chí phân cấp cho công trình cấp II gồm có: (1) Số tầng cao: 8 tầng ÷ 24 tầng; (2) Tổng diện tích sàn: $> 10.000m^2 \div 30.000m^2$.

+ Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 2007/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 08/7/2024 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư thuộc khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, tại điểm b khoản 5 Điều 1 thể hiện: (1) Diện tích xây dựng chung cư: 8.505 m²; (2) Tầng cao: 12 tầng; (3) Mật độ xây dựng: 35%; (4) Hệ số sử dụng đất: 4,55 lần.

+ Theo Quyết định số 1393/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phục vụ tái định cư tại phường Long Bình, thành phố Biên Hòa thì Khu đất có chức năng quy hoạch đất ở chung cư; chỉ tiêu quy hoạch gồm: tầng cao tối đa 12 tầng, mật độ xây dựng tối đa 35%, dân số 2.496 người.

+ Theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan được duyệt có định hướng bố trí 04 nhà chung cư nằm độc lập nhau. Do đó tương ứng với tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến được đề cập trong Báo cáo số 340/BC-SKHĐT ngày 24/5/2024 (110.565 m²), có thể sơ bộ xác định tổng diện tích sàn xây dựng mỗi khối nhà khoảng 27.641 m² tương ứng với tiêu chí phân cấp công trình cấp II.

2.3. Tại điểm c, d có nội dung “...Dự án, gói thầu, hợp đồng **thuộc ngành, lĩnh vực** Nhà ở hoặc Khu nhà ở xã hội hoặc Nhà ở tái định cư hoặc Nhà ở dành cho người thu nhập thấp [ghi ngành, lĩnh vực theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, tương tự với ngành, lĩnh vực của dự án đang xét] mà” đề nghị chỉnh thành “...Dự án, gói thầu, hợp đồng **thuộc ngành, lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng** Nhà ở hoặc Khu nhà ở xã hội hoặc Nhà ở tái định cư hoặc Nhà ở dành cho người thu nhập thấp [ghi ngành, lĩnh vực, theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, tương tự với ngành, lĩnh vực dự án đang xét] mà...”. Lý do: cụm từ “**Dự án thuộc ngành, lĩnh vực**” lấy theo quy định tại điểm a STT 2.1 Bảng số 01 Mục 2 Chương II Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30/9/2024 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư và cụm từ “**lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng**” lấy theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

3. Về kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, dự án tương tự:

Pháp luật về nhà ở không có quy định bắt buộc Chủ đầu tư dự án phải trực tiếp vận hành, sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng thì việc quản lý vận hành có thể do đơn vị khác có chức năng và năng lực thực hiện. Do đó, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, không nên yêu cầu nhà đầu tư phải có kinh nghiệm trong lĩnh vực này.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu VT, QLN-TTBDS.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương